

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-200

23.2.2026

Tryg Forsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – diverse forhold – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en leilighet i 2024. I boligens tilstandsrapport var flere bygningsdeler gitt TG 2, bl.a. el-anlegget og gulvoverflater. Etter overtakelsen meldte sikrede inn en lang rekke forhold til foretaket, herunder blant annet avvik ved el-anlegget, skade på vegg, feil ved stekeovn, kjøleskap, en fastmontert gardin, manglende opplysning om bygging av t-bane under boligen, osv. Foretaket vurderte at det kun var sannsynlig å nå frem med noen få av mangelskravene, og avslo derfor videre dekning for de resterende forholdene. I tillegg avslo foretaket å dekke sikredes krav om sakskostnader for de påberopte forholdene. Sikrede var uenig i foretakets vurdering. Nemnda kom til at avvik ved el-anlegget var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen, og ga sikrede delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om videre bistand under boligkjøperforsikringen, samt krav om dekning av sakskostnader.

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.

I forbindelse med kjøp av en andelsleilighet på Østlandet i 2024 ble det tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene sto det følgende:

4. HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

Følgende er omfattet

Forsikringen omfatter rimelige og nødvendige utgifter til juridisk og teknisk bistand ved å fremme reklamasjonskrav, og rettslig tvist, mot selger og selgers ansvarsforsikring, dersom det er sannsynlighetsovervekt for at sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten. (...)

Følgende er ikke omfattet

Forsikringen omfatter ikke:

(...) Krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen (...)

Følgende er dekket

Forsikringen dekker juridisk og teknisk bistand dersom det er sannsynlighetsovervekt for at eiendommen har en eller flere rettslige mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven. (...)

Følgende er ikke dekket

Forsikringen dekker ikke:

Bistand der det er sannsynlighetsovervekt for at eiendommen ikke har mangel etter kjøpekontrakten (...)

I salgsdokumentene fremgikk det bl.a. at gulvoverflater og kjøkkeninnredning (fra 2011) bar preg av alder/slitasje (TG 2), at manglende samsvarserklæring på elektrisk anlegg montert etter 1999 ga TG 2, at hvitevarer som fulgte med boligen fungerte, at det ikke kunne utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning på oppvarmingsanlegget/vannbåren varme (TG 2), samt at hovedstoppekranen var plassert utenfor boenheten (i kjelleren), og at dette ikke var hensiktsmessig med hensyn til lekkasjeproblematikk (TG 2).

I egenerklæringsskjemaet var det ikke opplyst om kjennskap til feil og mangler ved boligen.

Etter overtakelsen meldte sikrede inn en rekke feil og mangler til foretaket.

Foretaket innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann E, som oppga at det var et svakt lokalt motfall i dusjen, og at det var noe løse lameller i parketten under oppvaskmaskinen og kjøleskapet. Utbedringskostnadene ble estimert til hhv. kr 7 500 inkl. mva. og kr 12 500 inkl. mva.

De øvrige forholdene, altså radiatorer, skadede plater i kjøkkenbenk, alder på kjøkkeninnredning, vegg mellom soverom og kjøkken og manglende hovedstoppekran i leiligheten, ble ikke kostnadsestimert. Skader på radiator og rør til radiator ble vurdert som typisk vedlikehold ut ifra anleggets alder, og det ble vist til salgsopplysninger om at det ikke kunne utelukkes behov for reparasjoner/utskiftninger på anlegget. Forhold vedrørende plater inne i kjøkkenbenken ble ikke vurdert som bygningsmessige avvik, og var kun av begrenset kosmetisk art. Det at frontene på kjøkkenskap, men ikke skrogene, hadde blitt skiftet, ble også vurdert å være av begrenset kosmetisk art. Når det gjaldt veggen mellom soverommet og kjøkkenet, var denne skiftet, og det hadde ikke vært noen bygningsmessige avvik som nødvendiggjorde tiltak. Det at hovedstoppekranen var plassert utenfor leiligheten, hadde det blitt opplyst om i tilstandsrapporten. Det ble ellers bemerket at en snor til persiennen måtte byttes, og at dette var vedlikehold.

Sikrede har lagt frem en faktura på kr 3 000 inkl. mva. for en skadetakst som sikrede angivelig skal ha innhentet uten å informere foretaket først, og som ifølge foretaket ikke hadde bidratt noe til sakens opplysning. Sikrede har krevd at foretaket dekket utgiftene til denne skadetaksten.

Foretaket gjorde en samlet vurdering av saken den 25.2.25. Det ble vist til at sikrede hadde meldt inn følgende forhold:

1. Radiator fungerer ikke
2. Feil ved el-anlegg - strøm kontakter
3. Skadet plate under kjøkkenbenken
4. Vannskade gulv under og ved siden av kjøleskap
5. Ca. 5 kontakter er installert på feil/ulovlig måte.
6. Taklys i bod ved inngangen: påpekt til segler ifm overtakelsen at bryter mangler for taklys, forsøkte å sjekke om lyspære kan være årsak for at taklys ikke fungerer, men klarer ikke å skru av lampeskjerm;
7. Jording er feil
8. Kjøleskap fungerer ikke. Etter kobling til strøm blir det ikke kjølig i det hele tatt. Frysing fungerer ikke, da vannet i kuben ikke fryser til is. Den verste er at fryser har romtemperatur, på samme måte som kjøldel.
9. Jf. vedlagt bilde (plantegning). Ifm fjerning av gamle garderobeskap i soverom og gamle skap i kjøkken blir det oppdaget at skillevegg mellom soverom og kjøkken mangler. Veggene som står, er platene til garderobe og til kjøkkenskap. Bilde nr 2 er platene til tidligere garderobe (ikke den lille plate i bildet)
10. Manglende hovedstoppekraner til leiligheten
11. Vann blir liggende mens dusj, og i flisegulv. oppdaget løpende i aug, og etter innflytt.

12. Tilstand kjøkken samsvar ikke med opplysninger gitt av selger
13. Bryter til taklys blir varm
14. Manglende opplysning om etablering av [t-bane] skal etableres under [boligen]
15. Skade vegg i soverom
16. Taklys i garderobe fungerer ikke
17. Stekeovn fungerer ikke
18. Radiator meldt i start er radiator i stue, som ble fiksert av selger. Ifm testing okt oppdaget at radiator i soverom fungerer heller ikke/termostater ødelagt og må skiftes.
19. Gardine fastmontert til soverom vegg klarer ikke å trekke helt ned (bare halv vei)
20. Skadet varmeanlegg i stue

Foretaket holdt det for åpent at man kunne nå frem med at fallforholdene på badet og taklyset i garderoben var mangler, men avsto dekning for øvrige forhold. De øvrige forholdene var etter foretakets syn ikke prosedable, eller de gjaldt tilbehør som ikke var omfattet av forsikringsdekningen. Foretaket mente at sikrede maksimalt kunne oppnå et prisavslag på kr 5 000 etter fradrag for den lovfestede egenandelen på kr 10 000.

Foretaket har innvilget dekning når det gjelder fallforholdene på badet og taklyset i garderoben, og en ekstern advokat bisto sikrede i den forbindelse.

Sikrede har anført at foretakets avslag på videre bistand var uberettiget, og at foretaket hadde plikt til å dekke samtlige påløpte og fremtidige utgifter til nødvendig sakkyndig og juridisk bistand, kompensasjon for egenarbeid med saken, og eventuelt tap som følge av at reklamasjonsrapporten ble oversendt til selgersiden uten sikredes samtykke. Det ble vist til at forholdene utgjorde mangler, og det var tale om skader som måtte utbedres, ikke slitasje eller alminnelig vedlikehold. Foretakets saksbehandling hadde vært mangelfull, og foretaket var forpliktet til å dekke sikredes tap som følge av dette. Sikrede krevde at foretaket dekket utgiftene til skadetaksten på kr 3 000, og utgifter til kontroll av el-anlegget.

Forsikringsforetaket har anført at det var gjort en korrekt vurdering av dekningen, og at sikrede ikke hadde krav på dekning utover det som var innvilget. Det var ikke sannsynlig at de øvrige mangelsforholdene kunne føre frem. Foretaket viste videre til at krav knyttet til boligens tilbehør var unntatt fra dekning, og at forsikringen ikke dekket utgifter til el-kontroll når avvik ved el-anlegget ikke var et prosedabelt forhold. Sikredes utgifter til skadetaksten kunne ikke anses som «rimelig og nødvendig», jf. vilkårene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved el-anlegget var prosedabelt, og at sikrede dermed hadde krav på videre bistand til dette mangelsforholdet. De øvrige mangelsforholdene var ikke dekningsmessige, og det var heller ikke grunnlag for krav om erstatning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på videre dekning under boligkjøperforsikringen for en rekke avvik avdekket i forbindelse med kjøp av bolig.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at avvikene knyttet til el-anlegget må anses som prosedable, og at sikrede dermed hadde krav på videre dekning for disse. Det ble bl.a. vist til at el-anleggets tilstand ikke var tilstrekkelig klarlagt, og at det kunne foreligge forhold ved anlegget som utgjorde mangler. Nemnda slutter seg til dette.

For de resterende forholdene kom sekretariatet til at disse ikke kunne anses prosedable. Nemnda er enig i dette og tiltrer følgende overordnede betraktning fra sekretariatet:

Flere av sakens forhold virker å være av rent kosmetisk og nokså bagatellmessig art, og bærer snarere preg av å være alminnelig vedlikehold enn å være mangler ved boligen. Ved kjøp av eldre bolig må en generelt være forberedt på at det kan være utidsmessigheter, slit og elde.

Nemnda har merket seg sikredes etterfølgende e-poster og brev, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas syn i prosedabilitetsvurderingen.

Endelig, når det gjaldt utgifter til skadetaksten på kr 3 000 og sikredes krav om erstatning, kom sekretariatet til at sikredes krav ikke kunne føre frem. Nemnda er også på dette punktet enig med sekretariatet.

Foranlediget av foretakets kommentar om el-kontroll, viser nemnda til at sekretariatet kun har anbefalt at det gjennomføres en slik kontroll for å kartlegge avvikene. Sekretariatet har ikke tatt stilling til kostnadsspørsmålet, ei heller hvor omfattende eller avgrenset en slik kontroll bør være. Nemnda slutter seg til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).