

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-244

5.3.2026

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

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

Flere forhold – fagkyndig uenighet – foretakets takstmann har ikke befart boligen – avvisning.

En enebolig fra 1979 ble solgt for kr 9 mill. den 15.7.24. Boligen ble markedsført som «ypperlig for familier som ønsker komfort og funksjonalitet». I tilstandsrapporten var flere bygningsdeler gitt TG 2, herunder rom under terreng, yttervegger og elektrisk anlegg. I selgers egenerklæring ble det både gitt opplysninger om faglært arbeid og risikopplysninger om bl.a. forekomst av skadedyr. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. feil ved garasjeport, fyringsanlegg, skadedyr, taklekkasje, og avvik ved lufting av avløp. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte også at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, bl.a. fordi foretakets fagkyndig ikke hadde fått adgang til boligen. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 1 626 466, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av: **1)** Utettheter i tak - skadelig fuktighet i konstruksjon med flere følgeskader, **2)** Feil ved fyringsanlegg, **3)** Manglende dokumentasjon på elektrisk gulvvarme, **4)** Manglende rekkverk og ulovlig støttemur, **5)** Feil ved innsettelse av vindu, **6)** Feil ved garasjeport, **7)** Skadedyr – stokkmaur og rotter, og **8)** avvik på lufting ved avløp, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1979. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen har en pen utforming og inkluderer et lekkert, stort kjøkken i åpen løsning. En flott stue med god takhøyde, innredet med peis og varmepumpe, samt direkte utgang til boligens uteområde. I tillegg skiltes boligen med 4 soverom, 2 bad, et vaskerom, kjellerstue og flere innvendige boder. Dette hjemmet er ypperlig for familier som ønsker komfort og funksjonalitet.

I tilstandsrapporten ble det påpekt at boligens godkjente plantegninger ikke samsvarte med dagens planløsning. Grunnforhold og fundamenter ble gitt TG IU («ikke undersøkt»), mens rom under terreng ble gitt TG 2. Det ble opplyst om utforede yttervegger under utvendig bakkenivå, noe som var en risikokonstruksjon dersom drenering og fuktsikring ikke lengre har tilstrekkelig funksjon. Yttervegger ble gitt både TG 1 og TG 2. Det ble opplyst om grunnmur i lettklinkerbetong og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Det var påpekt en horisontal sprekk på grunnmuren ved inngangsparti, noe som var tegn på høyt jordtrykk fra terreng. Kledning ble gitt TG 2, på grunn av manglende luftespalte, normal slitasje, og sprekkdannelser på panel. Takkonstruksjon, takteking og beslag ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst om soppdannelser på kryploft, og at en inspeksjonsluke i himling medførte en risiko for kondens på loftet. Yttertak var dekket med snø på

befaringstidspunktet, og kun besiktiget fra bakkenivå. Det ble observert noen fuktmerker på enkelte punkter på kryploft. Ytterdører ble gitt både TG 1 og TG 2, bl.a. var en skyvedør av eldre dato noe vanskelig å åpne/lukke. Vinduer var produsert i 1978/79, 2003 og 2010, og ble gitt hhv. TG 2 og TG 1. Innvendige gulv ble gitt både TG 1 og TG 2, og det ble påpekt enkelte merker/riper, og fuktmerker etter blomsterpotter i stue/kjøkken. Innvendige vegger og himlinger ble gitt TG 1. Videre ble pipe, ildsteder, elektrisk oppvarming, og balkong/terrasse gitt TG 1. El-anlegget ble gitt TG 2, mens garasjen var gitt TG IU.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2009, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget.

På spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk e.l., var det krysset av for «nei». På spørsmål om det var utført arbeid eller kontroll på vann og avløp ble det krysset av for «ja, kun av faglærte» med følgende kommentar:

Beskrivelse: Lagt om til rør-i-rør ved renovasjon 2009.

Arbeid utført av: Rørleggerfirma O

Selger svarte «nei» på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, problemer med ildsted/skorstein/pipe, og sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. På spørsmål om kjennskap til råteskader eller skadedyr/insekter ble det krysset av «ja» med følgende kommentar:

Beskrivelse: 2013/2014 - Bistand fra (skadedyrfirma A) ifm skogmaur. Ingen tilfeller siden.

På spørsmål om det var utført arbeid på el-anlegget var det krysset av for «ja, kun av faglærte»:

Beskrivelse: Div arbeider ifm rehab av bolig 2009/2010 Varmekabler, nytt sikringsskap, nye lyspunkter og kontakter, nytt opplegg til varmepumpe 2020 - tilkobling screens.

Arbeid utført av: (Elektrikerfirma D) og (elektrikerfirma W)

På spørsmål om det foreligger samsvarserklæring ble det krysset av for «ja». På spørsmål om kjennskap til om el-anlegget etc. var kontrollert var det krysset av for «nei». På spørsmål om ufaglærte ellers hadde gjort arbeid som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Beskrivelse: Graving/drenering 2012. Finner ikke igjen fakturaen og faglært kan ikke dokumenteres.

På spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av for «ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad»:

Beskrivelse: Lagt ny terrasse og uteanlegg etter ny drenering 2012. Finner ikke igjen fakturaen og faglært kan ikke dokumenteres.

Boligen ble solgt for kr 9 000 000 den 15.7.24 og overtatt av kjøper den 3.9.24.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over taklekkasje, feil ved fyringsanlegg, manglende dokumentasjon på gulvvarme, manglende rekkverk og ulovlig støttemur, feil ved vindu, garasjeport, skadedyr og avvik ved avløp.

Kjøper har vedlagt en skaderapport fra takstfirma C av 19.2.25 og en rekke andre dokumentbevis. Foretaket har gitt følgende oversikt i klagesvaret til Finansklagenemnda:

- Epost av 16.02.25 vedr. vinduer fra byggefirma A, klagens bilag 2
- Epost av 15.02.25 vedr. vindu fra byggefirma A, klagens bilag 3
- Rapport fra rørinspeksjon av 17.02.25 fra V etter gjennomført utbedring, klagens bilag 4
- Faktura fra rørinspeksjon, klagens bilag 5

- Kontrakt vedr. gjennomført bytte av tak fra byggefirma A, klagens bilag 6
- Tabell laget av kjøper (?) med diverse summer, klagens bilag 7
- Vedtak med pålegg om å sende dokumentasjon på utbedring av avvik fra brannvesenet, klagens bilag 8
- Tabell laget av kjøper (?) med diverse summer, klagens bilag 9
- Pristilbud fra byggefirma H, klagens bilag 10
- Pristilbud fra byggefirma P, klagens bilag 11
- Brev fra Gjensidige av 04.03.25 og rapport fra skadedyrfirma R av 03.03.25, klagens bilag 12
- Notat laget av kjøper(?) med diverse bilder, klagens bilag 13
- Kvittering fra Maxbo, klagens bilag 14
- Epost av 20.06.25 fra peisfirma P, brevets bilag 2
- Epost fra elektrikerfirma C av 21.02.2025, brevets bilag 3
- Uspesifisert timeliste fra advokat, brevets bilag 5

I e-post fra foretaket av 11.3.25 fremgikk det at foretaket ønsket å sende en egen fagkyndig på befaring av boligen. Det oppsto deretter en diskusjon mellom partene, bl.a. ettersom kjøper hadde innvendinger og ønsker knyttet til hvilken takstmann foretaket skulle engasjere. Kjøper ba om at foretaket benyttet en uavhengig, sertifisert takstmann, uten lengre fartstid med selskapet. Foretaket innhentet deretter et «vurderingsnotat» fra takstmann E av 30.5.25, uten at det var foretatt en befaring av boligen, men på bakgrunn av dokumentene i saken.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at saken var oversiktlig og forsvarlig kunne behandles ved skriftlig saksbehandling. Videre har kjøper anført at foretaket har hatt mulighet til å sende egen fagkyndig på befaring, og at tvistesummen ikke var høyere enn andre lignende saker nemnda tidligere har behandlet.

Kjøper har fremsatt krav om både prisavslag og erstatning på til sammen kr 1 626 466, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at klagen måtte avvises. Foretaket har særlig vist til at saken var uoversiktlig fremstilt, og at kravet var høyt. De fagkyndige i saken var uenige, og foretaket hadde ikke fått adgang til å befare boligen med en egen takstmann.

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. Sekretariatet viste bl.a. til at saken fremsto uoversiktlig, at partene hadde ulik oppfatning av sakens faktiske side, og at foretakets rett til kontradiksjon var lite ivaretatt da foretaket ikke hadde fått adgang til eiendommen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at den ikke er egnet for skriftlig behandling og at den bør avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d, som bestemmer at en sak kan avvises dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Vedtektene er i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) 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 bevisspørsmål».

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel.

Videre er det på det rene at foretaket ikke har befart boligen med egen fagkyndig, noe foretaket anmodet om å få anledning til. Nemnda kan ikke se at kjøper motsatte seg slik befaring, men kjøper hadde innvendinger til foretakets valg av takstmann og ønsket at foretaket «kan rekvirere en aktør partene kan enes om», jf. e-post av 26.3.25 fra kjøpers advokat til foretaket. Det er ut over dette noe uklart hva som er årsaken til at slik befaring ikke ble gjennomført. Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om noen eventuelt kan klandres for den oppståtte situasjonen, men må legge til grunn at det ikke er foretatt en befaring av boligen av foretakets fagkyndige slik foretaket ønsket. Hensynet til kontradiksjon er vanskelig å oppfylle når en av partene i tvisten ikke selv ved egen fagkyndig har undersøkt de påberopte mangelsforholdene ved boligen. I motsetning til hva som er tilfellet ved en alminnelig domstolsbehandling, har ikke Finansklagenemnda et prosessregelverk som kan sikre innhenting av bevis i en slik situasjon. Finansklagenemnda er et frivillig tvisteløsningsorgan, som er avhengige av at begge parter bidrar til sakens opplysning for å sikre et forsvarlig beslutningsgrunnlag.

Etter en samlet vurdering finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de spørsmålene som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).