

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-247

5.3.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avkortning/regress overfor sikrede (selger) – rystelser i boligen ved togtrafikk – selvstendig opplysningsplikt? – foretakets reklamasjonsplikt – fal. §§ 4-1 og 4-14.

I forbindelse med salg av en bolig høsten 2023, tegnet sikrede (selger) boligselgerforsikring hos foretaket. I egenerklæringsskjemaet svarte sikrede «*Nei*» på spørsmål om kjennskap til «*andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om*». Kjøper reklamerte til foretaket over rystelser i boligen i forbindelse med togtrafikk, og foretaket varslet sikrede om avkortning/regress i brev av 19.2.25. Foretaket anførte at sikrede skulle ha opplyst om kjennskap til rystelser på spørsmålet i egenerklæringen om kjennskap til «*andre forhold av betydning*». Senere anførte foretaket at forholdet uansett falt innenfor sikredes selvstendige opplysningsplikt. Saken reiste spørsmål ved om foretaket har rettslig adgang til å avkorte sitt ansvar iht. fal. kap. 4, og i så tilfelle om foretaket har overholdt sin reklamasjonsplikt iht. fal. § 4-14. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: 100 % avkortning av foretakets ansvar under forsikringsavtalen.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på boligselgerforsikringen etter varsel om avkortning/regress, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Sikrede tegnet boligselgerforsikring hos foretaket før salget, og fylte i den anledning ut et egenerklæringsskjema.

I skjemaet opplyste sikrede å ha eid og bodd i boligen siden 2017. På spørsmål om kjennskap til skjevheter/setninger, skjeve gulv e.l., opplyste sikrede om en tidligere skjevhet ved gulv, og at det var oppdaget svikt i bjelken mellom kjøkken og spisestue. Ny bærekonstruksjon var montert etter statiske beregninger og prosjektgodkjenning fra kommunen.

På spørsmål om det var «andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)» i skjemaets punkt 25, krysset sikrede av «*Nei*». Sikrede fylte heller ikke ut feltet «TILLEGGSKOMMENTARER» helt avslutningsvis i egenerklæringsskjemaet.

Etter overtakelsen ble det sendt reklamasjon fra kjøper over bl.a. følgende den 5.12.24:

Det er kraftige rystelser i 2. etasje når tog passerer, noe som kan indikere svakheter i konstruksjonens fundamentering eller bærende elementer.

Foretaket har fremlagt e-postkorrespondanse mellom sikrede og foretaket i etterkant av kjøpers reklamasjon. I e-post fra sikrede av 6.12.24 fremgikk:

Hei,

Takk for meldingen.

Jeg har ikke den nødvendige erfaringen for å kommentere det tekniske. Når det gjelder andre ting, har jeg bodd i huset minst 3-4 dager per uke frem til overtagelsen og har ikke lagt merke til noen problemer.

(...)

Huset rister i andre etasje når varebiler om natten kjører over broen uten å respektere fartsgrensen. Dette er ikke noe nytt, det har alltid vært slik. Det kan oppleves i nabohusene også. Huset ligger 75 meter fra broen til jernbanen.

Videre forklarte sikrede følgende i e-post av 3.2.25:

Når det gjelder risting i huset, nevnte jeg dette for eiendomsmegleren, takstmannen fra Anticimex og kjøperen ved overtakelsen. Jeg vil påpeke at dette er en sjelden hendelse og ikke noe som skjer ved hver passering av tog.

I e-post fra sikrede av 10.2.25 fremgikk:

Takk for at du følger opp saken nøye og holder meg informert. Jeg er litt usikker på hva som menes med problemet knyttet til togene.

Gjennom S stasjon passerer det omtrent 60 tog hver dag. Da jeg bodde der, merket jeg aldri noen risting i huset, og jeg hørte sjelden lyden av passerende tog, bortsett fra de få gangene om natten som jeg nevnte tidligere.

Mitt spørsmål er derfor: Hva er det egentlig kjøperen klager på? Opplever de noe annerledes enn det jeg gjorde?

På forhånd takk for svaret.

Foretaket sendte den 19.2.25 brev til sikrede med beslutning om avkortning og varsel om regress. I brevet sto det at foretaket var uten ansvar, ettersom sikrede hadde misligholdt opplysningsplikten, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Foretaket siterte lovbestemmelsene, og oppga videre:

I forbindelse med inngåelsen av boligselgerforsikringsavtalen for ovennevnte eiendom ble du forelagt et egenerklæringsskjema til utfyllelse.

Under punkt 25 i egenerklæringsskjemaet ble du bedt om å besvare følgende spørsmål:

«Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)»

Spørsmålet har du besvart benektende.

(...)

Sett i sammenheng med at du hadde kjennskap til at boligen kunne riste ved passeringer av biler/tog, er det klart at spørsmålet gjengitt ovenfor er ufullstendig/uriktig besvart.

Ovennevnte kunne også vært kommentert i egenerklæringsskjemaets felt for "Tilleggskommentarer". Heller ikke denne muligheten har du benyttet for å opplyse om forholdet.

(...)

Basert på ovennevnte må konsekvensen av din forsømmelse være fullstendig bortfall av retten til erstatning fra Foretaket. Det presiseres i den sammenheng at Foretaket vil foreta en avkortning på 100 % i forbindelse med [Kjøper] sitt krav tilknyttet at det er rystelser i boligen ved enkelte bil/togpasseringer.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda den 13.8.25. I klagen forklarte sikrede bl.a. følgende:

Jeg har bodd i boligen i 7 år og har aldri opplevd dette som et problem. Rystelsene har kun forekommet sporadisk ved høyhastighetstog om natten, og jeg har ikke oppfattet dette som vesentlig. Det passerer daglig over 60 tog på linjen, ca. 70 meter fra huset, uten merkbare rystelser.

I brev fra foretaket av 8.9.25 ble det påpekt at sikrede uansett hadde misligholdt den selvstendige opplysningsplikten iht. fal. § 4-1 første ledd tredje punktum.

Sikrede har anført at det ikke var grunnlag for avkortning/regress, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Sikrede har bl.a. vist til at han i sine syv år som eier av boligen ikke hadde opplevd rystelser fra togpasseringer som et problem.

Forsikringsforetaket har anført at det var grunnlag for avkortning på 100 % i forbindelse med kjøpers krav tilknyttet rystelser i boligen ved enkelte bil-/togpasseringer, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2. Foretaket har påberopt at sikrede hadde en selvstendig opplysningsplikt om forholdet, jf. fal. § 4-1, og viste til at punkt 25 i egenerklæringsskjemaet ga sikrede en oppfordring til å opplyse om forholdet. I tillegg viste foretaket til feltet for «Tilleggs kommentar» i egenerklæringsskjemaet, og at dette spørsmålet også knyttet seg til den selvstendige opplysningsplikten. Foretaket har vist til at begge disse punktene var omtalt i varselet til sikrede av 19.2.25, og at varselet til sikrede derfor var begrunnet i den selvstendige opplysningsplikten, jf. fal. § 4-14.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor sikrede ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at foretaket ikke har rettslig adgang til å påberope seg spørsmål om sikredes kjennskap til «andre forhold av betydning» etter fal. § 4-1 første ledd andre punktum, jf. NOU 1987:24 s. 93, Ot.prp. nr. 49 (1988-89) s. 62, HR-2021-2102-A, AKN-2016, FinKN 2020-354 og FinKN 2021-610. Foretaket kunne heller ikke endre sitt rettslige grunnlag senere, jf. fal. § 4-14, med henvisning til Ot.prp. nr. 49 (1988-89) s. 71-72, og forholdet var uansett ikke omfattet av sikredes selvstendige opplysningsplikt etter fal. § 4-1 første ledd tredje punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om boligselgerforsikringsforetaket kan avkorte sitt ansvar eller kreve regress fra sikrede (selger) fordi sikrede hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. fal. §§ 4-1 og 4-2.

Sikredes opplysningsplikt ved tegning av forsikringsavtalen er regulert i fal. § 4-1, som lyder slik:

§ 4-1. (forsikringstakerens plikt til å gi opplysninger om risikoen)

I forbindelse med inngåelsen eller fornyelse av en forsikringsavtale kan forsikringsforetaket be om opplysninger om forhold som kan ha betydning for dets vurdering av risikoen. Forsikringstakeren skal gi riktige og fullstendige svar på foretakets spørsmål. Forsikringstakeren skal også av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som han eller hun må forstå er av vesentlig betydning for foretakets vurdering av risikoen. (...)

Nemnda bemerker at det er foretaket som skal gjøre en vurdering av hvilke «andre forhold» som er relevante å opplyse om ved tegning av forsikringsavtalen – ikke sikrede – og foretaket kan ikke med virkning overfor sikrede utvide opplysningsplikten etter fal. § 4-1 ved å stille et helt åpent spørsmål, jf. fal. § 2-3.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

På tross av ovennevnte, har altså foretaket i denne saken sendt sikrede et varsel om regress med følgende begrunnelse:

I forbindelse med inngåelsen av boligselgerforsikringsavtalen for ovennevnte eiendom ble du forelagt et egenerklæringsskjema til utfyllelse.

Under punkt 25 i egenerklæringsskjemaet ble du bedt om å besvare følgende spørsmål:

«Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)»

Spørsmålet har du besvart benektende.

Kjøper har reklamert på at det er kraftige rystelser i 2. etasje når tog passerer, noe som kan indikere svakheter i konstruksjonens fundamentering eller bærende elementer. Videre har kjøper formidlet at dokumentasjon på forholdene vil oversendes når de mottar denne.

Som det følger av korrespondansen i saken, har du vært klar over at boligen rister i 2. etg. Ved enkelte transportpasseringer på natten ved høy fart.

Sett i sammenheng med at du hadde kjennskap til at boligen kunne riste ved passeringer av biler/tog, er det klart at spørsmålet gjengitt ovenfor er ufullstendig/uriktig besvart.

Ovennevnte kunne også vært kommentert i egenerklæringsskjemaets felt for "Tilleggs kommentarer". Heller ikke denne muligheten har du benyttet for å opplyse om forholdet.

Vi har vært i dialog med megler, som ikke kan erindre at denne informasjonen er videreformidlet til henne, ei heller finner hun dokumentasjon på at dette har blitt formidlet til henne.

Foretaket er derfor av den oppfatning at du har forsømt din opplysningsplikt overfor Anticimex Forsikring i forbindelse med inngåelsen av boligselgerforsikringsavtalen, og at dette er en forsømmelse du er "mer enn lite å legge til last" for. Foretaket har derfor besluttet å gjennomføre en avkortning i forsikringsdekningen, jf. fal. § 4-2.

Som det fremgår ovenfor, har ikke foretaket rettslig adgang til å påberope seg et slikt avkortningsgrunnlag.

Uten noen nærmere drøftelse, legger vi til grunn at foretakets avkortningsgrunnlag, slik det var angitt i brev av 19.02.2025, ikke er egnet til å kunne føre frem.

Vi tilføyer her at fal. § 4-1 kun omfatter sikredes faktiske kunnskap, og ikke forhold som sikrede måtte eller burde kjenne til, jf. FinKN 2024-275 og FinKN 2020-354. Videre er det foretaket som har bevisbyrden, og denne er på ingen måte oppfylt slik denne saken er fremstilt for oss.

Nemnda er enig i dette.

Sikrede har etter nemndas syn ikke misligholdt sin opplysningsplikt etter fal. § 4-1 første ledd andre punktum.

Foretaket har i brev av 8.9.25 til Finansklagenemnda endret begrunnelsen for avkortningen, og anfører nå i stedet at sikrede av eget tiltak skulle ha opplyst om forholdet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at foretaket ikke har anledning til å endre den rettslige begrunnelsen for et avkortningsgrunnlag etter fal. kap. 4, jf. fal. § 4-14. Men uansett er ikke forholdet omfattet av sikredes selvstendige opplysningsplikt.

Fra sekretariatets drøftelse siteres videre:

Den aktive opplysningsplikten etter fal. § 4-1 første ledd tredje punktum er begrenset til «særlige forhold» som sikrede må forstå er av «vesentlig betydning for foretakets vurdering av risikoen». Bestemmelsen omfatter kun en opplysning som er «så spesiell at det ikke med rimelighet kan forventes at selskapet på eget initiativ vil reise spørsmål om det», jf. Ot.prp. nr. 49 (1988-89) s. 63.

Det skal med andre ord svært mye til før sikrede har en selvstendig plikt til å gi foretaket opplysninger om betydning for risikovurderingen. Vi viser igjen til fremstillingen i HR-2021-2102-A.

(...)

Konkret hva gjelder boligselgerforsikring, viser vi til at nemnda har kommet til at hverken ulovlig anleggelse av adkomstvei (FinKN 2021-610), skjevheter/nedbøyning (AKN-2016), parkeringsplass (AKN-2255), eller ufaglært arbeid (FKN 2009-246) utløser en selvstendig opplysningsplikt. Motsatt kom nemnda i FinKN 2022-72 til at en nedgravd søppelfylling i hagen var omfattet av opplysningsplikten.

I denne saken har foretaket anført at sikrede skulle ha opplyst om støy/vibrasjoner i boligen. Dersom foretaket mener at dette er en relevant opplysning ved tegning av forsikringen, er det opp til foretaket å stille sikrede spørsmål om dette ved tegning av forsikringen. Som vi tidligere har påpekt, er det flere eksempler fra nemndspraksis hvor vibrasjoner/rystelser i boligen påberopes som en mangel etter avhendingslova, jf. bl.a. FinKN 2022-545, og vi kan altså ikke se at dette skulle være et så spesielt forhold at det ikke med rimelighet kan forventes at foretaket vil stille spørsmål om dette.

Nemnda er av samme oppfatning som sekretariatet også på dette punktet og tiltrer begrunnelsen. Nemnda kan følgelig ikke se at sikrede har misligholdt sin opplysningsplikt etter fal. § 4-1 første ledd tredje punktum.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at foretaket har påberopt seg brudd på den selvstendige opplysningsplikten, jf. fal. § 4-1 første ledd tredje punktum, for sent, jf. fal. § 4-14 andre ledd. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda tiltrer. Nemnda vil særlig fremheve at hovedhensynet bak fal. § 4-14 er å ivareta det behovet sikrede har for klarhet i hva foretaket vil påberope seg som grunnlag for avkortning/regress. Foretakets brev av 19.2.25 gir etter nemndas syn ikke på en tilstrekkelig tydelig måte opplysning om at foretaket anfører at sikredes selvstendige opplysningsplikt er misligholdt.

Nemnda har altså kommet til at foretaket ikke har adgang til å avkorte sitt ansvar etter fal. §§ 4-1 og 4-2, og at en eventuell adgang til avkortning som følge av brudd på sikredes selvstendige opplysningsplikt uansett har falt bort som en følge av at reklamasjonsplikten etter fal. § 4-14 ikke er overholdt. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsanmodning eller den etterfølgende korrespondansen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).