

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-249

5.3.2026

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

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

Krav fra boligsameie mot boligselgerforsikringen – rettslig grunnlag? – rettslig interesse? – klageadgang?

Et boligsameie fremsatte «krav om regress» mot boligselgerforsikringsforetaket i forbindelse med en taklekkasje i sameiet. Sameiet viste til at tre av seksjonseierne tidligere hadde reklamert over lekkasjen, og at alle tre var tilkjent prisavslag for utbedring av denne. Sameiet viste også til diverse bestemmelser i eierseksjonsloven. Foretaket avsto kravet, og viste til at boligselgerforsikringen kun dekket selgers mangelsansvar etter avhendingslova. Nemnda konkluderte med at vilkårene for å ta klagen til behandling ikke var til stede.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav mot foretaket kr 83 667.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder krav fra et boligsameie mot boligselgerforsikringen.

Twist knyttet til mangelskrav fra tre seksjonseiere i sameiet som følge av taklekkasjen ble klaget inn til Finansklagenemnda. Alle tre boligkjøperne ble gitt medhold i at det forelå en mangel etter avhendingslova. To av tvistene ble behandlet av nemnda (FinKN 2025-523 og FinKN 2025-1067), mens den tredje klagesaken ble avsluttet etter sekretariatets behandling.

Det er fremlagt e-post fra styreleder i sameiet hvor det fremgikk at «Styret vedtar at sameiet fremmer regresskrav for sin del av felleskostnadene i taksaken».

Sameiet klaget inn saken for Finansklagenemnda den 7.12.25:

Sameiet (...) fremmer regresskrav etter eierseksjonsloven § 32 for sin dokumenterte andel av utbedringskostnadene ved en skjult konstruksjonsfeil i felles yttertak. Utbedringen kostet totalt kr 251 000, hvorav sameiets tap for én seksjon utgjør kr 36 131 inkl. mva.

Forsikringsselskapet (HDI/Claims Link) har avvist kravet med begrunnelse om at sameiet «ikke er part i avhendingsavtalen». Dette er etter vårt syn en uriktig rettsanvendelse. Sameiet har lovbestemt partsstilling ved mangler i fellesareal, jf. eierseksjonsloven §§ 25, 32 og 60, og selgers ansvar følger av avhendingslova §§ 4-13 og 4-14.

Finansklagenemnda har allerede behandlet to saker om samme takmangel i samme bygg (FinKN-2025-523 og FinKN-2025-1067), begge med fullt medhold. Sameiet krever derfor dekning av sitt økonomiske tap samt forsinkelsesrente.

**Klager** har fremsatt krav om regress mot foretaket, og vist til eierseksjonsloven (esl.) § 32. Klager viste til at sameiet hadde hatt dokumenterte utlegg til utbedring av en skjult konstruksjonsfeil, og anførte at sameiet hadde partsrettigheter overfor foretaket etter loven. Klager har videre vist til esl. §§ 25 og 60, samt til at Høyesterett i Rt. 2014 s. 1137 hadde fastslått at krav vedrørende fellesareal skulle fremmes av sameiet. Videre var skjulte byggefeil ved fellesareal omfattet av selgers mangelsansvar etter avhendingslova, og dette var dekket av boligselgerforsikringen.

**Forsikringsforetaket** har anført at sameiet ikke var part i kjøpekontrakten med selger, og har vist til at det heller ikke kunne utleveres opplysninger om forsikringsavtalen ettersom denne var taushetsbelagt. Foretaket har påpekt at boligselgerforsikringen kun dekket selgers mangelsansvar etter avhendingslova.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet tok ikke klagen til behandling, og viste til at det hverken forelå et rettslig grunnlag, og videre at sameiet ikke hadde reelt behov (rettslig interesse) i saken. Klagen fremsto som grunnløs, jf. vedtektene pkt. 4.1 bokstav b.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder krav fra et boligsameie mot boligselgerforsikringsforetaket. Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at klagen ikke tas til behandling, da vilkårene for klagebehandling ikke er til stede.

Sekretariatet viste i sin vurdering av saken til at hovedvilkårene for klageadgang til Finansklagenemnda er at tvisten gjelder et rettskrav samt at klager har rettslig interesse, jf. vedtektene pkt. 1.4. I vurderingen heter det videre:

Vi viser til at vi tidligere i brev av 09.12.2025 og 10.12.2025 har gitt en forklaring for hvorfor denne klagesaken ikke kan føre frem. Kort oppsummert, har vi tidligere forklart deg:

- En boligselgerforsikring dekker kun et mangelskrav fra kjøper av boligen etter avhendingslova
- Et boligsameie er ikke kjøper av boligen – og kan derfor ikke kreve prisavslag eller erstatning etter avhendingslova

Foretaket har i tilbakemelding av 17.12.2025 og 18.12.2025 (vedlagt) påpekt at sameiet ikke er part i kjøpekontrakten med selger, og at foretaket heller ikke har adgang til å utlevere taushetsbelagt informasjon.

Sekretariatet er helt enige med foretaket i at ettersom sameiet i denne saken hverken er part i forsikringsavtalen eller har direktekravsadgang mot foretaket på noe annet rettslig grunnlag, vil det heller ikke være adgang til å utlevere saksdokumenter.

Videre vil vi påpeke – som vi tidligere har opplyst om – at det ikke foreligger et rettslig grunnlag for at sameiet i denne saken kan kreve prisavslag eller erstatning fra boligselgerforsikringen.

I den opprinnelige klagen hit av 07.12.2025 ble det anført at sameiet hadde et regresskrav etter eierseksjonsloven § 32. Denne bestemmelsen gjelder seksjonseierens ansvar, og et eventuelt krav etter denne bestemmelsen må altså rettes til den enkelte seksjonseier. Et krav med hjemmel i eierseksjonsloven dekkes ikke av boligselgerforsikringen.

Klager har senere vist til FinKN 2025-523 og FinKN 2025-1067. Begge disse avgjørelsene gjaldt krav om prisavslag fra kjøper av boligen. Sameiet har imidlertid ikke kjøpt noen bolig, og er ikke part i kjøpekontraktene. Det betyr altså at det heller ikke er noe rettslig grunnlag for at et sameie kan kreve prisavslag som kan dekkes av boligselgerforsikringen.

Kravet i denne saken fremstår fullstendig grunnløst, og vi understreker at kravet som er fremsatt ikke på noen måte er egnet til å kunne føre frem.

Vi har dermed kommet til at sameiet ikke har rettslig interesse i saken, jf. vedtektene pkt. 1.4, og klagen fremstår som grunnløs, jf. vedtektene pkt. 4.1 bokstav b.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Klagen fra boligsameiet fører ikke fram.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Klagen tas ikke til behandling.

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