

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-251

5.3.2026

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

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

Twist om beregning av forsinkelsesrente – påkravstidspunktet – avhl. § 7-3 – rentel. § 2.

En enebolig fra 1960 ble solgt «som den er» for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.7.21. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold vedrørende boligen. I e-post til foretaket den 21.3.22 oppga kjøper at de mistenkte at «det kan være et problem med varmelekkasje og/eller manglende lufting under takplatene og på kaldloftet» og at «det reklameres over de oppdagede forhold». I februar 2023 oversendte kjøper noen bilder av taket, og oppga at forholdet ville følges opp, og at kjøper skulle komme tilbake når de visste noe mer. Det ble deretter fremsatt krav om prisavslag på kr 350 000 den 13.9.23, som ble bestridt av foretaket. Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda, og i november 2025 utbetalte foretaket et prisavslag på kr 500 000 til kjøper for avvik ved taket. Partene ble imidlertid ikke enige om hvilket tidspunkt forsinkelsesrentene startet å løpe. Kjøper anførte at påkrav var sendt allerede 21.3.22, mens foretaket anførte at påkravstidspunktet var 13.9.23, og at rente skulle beregnes fra 30 dager etter dette. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Saken gjelder en enebolig i Troms oppført i 1960.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.7.21, og overtatt av kjøper den 1.9.21.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere feil og mangler ved boligen.

Den 21.3.22 sendte kjøper følgende e-post til foretaket:

Forrige søndag var mine klienter oppe på taket for å sette opp en stige til feierne. I den forbindelse ble det oppdaget at det ligger varmekabler i takrennene. Mine klienter mistenker at varmekablene er lagt der pga. mye isdannelse på taket. Boligen har et stort kaldloft, og det skal i tillegg være lufting under takplatene som etter egenerklæringsskjemaet ble montert rundt år 2000. Siden det er lagt varmekabler i takrennene, mistenker mine klienter at det kan være et problem med varmelekkasje og/eller manglende lufting under takplatene og på kaldloftet.

Det reklameres over de oppdagede forhold. Det bes om at selger redegjør for når varmekablene ble lagt og hvilken funksjon disse har. Det bes også om en tilbakemelding på om selger har hatt problemer med varmelekkasjer/manglende lufting på loftet/taket.

I oktober 2022 inngikk partene etter det opplyste en avtale om minnelig løsning på kr 450 000 for alle påberopte mangler – med unntak av taket, ettersom dette måtte undersøkes videre.

Den 20.2.23 fulgte kjøper opp reklamasjonen:

Vedlagt oversendes bilder av hvordan taket så ut i januar og februar. Det omfattende isdannelser på taket, og mine klienter mistenker at boligen har varmelekkasjer, dårlig lufting eller feil oppbygning.

Forholdet følges opp fra denne side, og vi kommer tilbake til dere når vi vet noe mer.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag den 13.9.23:

Det vises til tidligere reklamasjon vedrørende boligens tak. Mine klienter har hatt takstfirma A ved takstmann O på befaring, se vedlagt rapport. I rapporten konkluderes det med at taket har mangelfull luftig mellom undertaket og taktekket. Dette medfører isdannelse langs takfoten. Takstmann O anbefaler en full omlegging av taket og estimerer utbedringskostnadene til kr 350.000,-.

(...)

Mine klienter har krav på et prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12. På vegne av mine klienter kreves det kr 350.000,- for dette forhold. Det tas forbehold om at utbedringskostnadene kan øke når pristilbud fra entreprenør mottas, eller arbeidet igangsettes. Det bes om at betaling skjer innen 30 dager og det gjøres oppmerksom på at det løper forsinkelsesrenter i henhold til loven.

Det oppsto deretter tvist mellom partene, og kjøpers mangelskrav ble senere økt til ca. kr 750 000. Sekretariatet for Finansklagenemnda kom i vurdering av 18.11.25 til at det forelå en mangel etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12.

Foretaket aksepterte vurderingen, og foretok en utbetaling på kr 500 000 til kjøper. Partene kom ikke til enighet når det gjaldt beregning av forsinkelsesrente.

Kjøper har anført at forsinkelsesrentene skal beregnes fra 30 dager etter reklamasjonstidspunktet, altså fra 21.3.22. Kjøper har bl.a. vist til at det ikke er et absolutt krav at beløpet er spesifisert for å utgjøre et påkrav. Videre har kjøper vist til tidligere nemndspraksis hvor nøytral reklamasjon har blitt regnet som påkrav. I tillegg har kjøper vist til at det må ha vært nærliggende for foretaket å forstå at et krav om prisavslag ville bli neste steg i saken etter den nøytrale reklamasjonen. Subsidiært har kjøper anført at forsinkelsesrentene begynte å løpe 30 dager etter at kjøper oversendte bilder av is på taket og opprettholdt reklamasjonen den 20.2.23.

Forsikringsforetaket har anført at forsinkelsesrentene skal beregnes fra 30 dager etter e-posten av 13.9.23. Foretaket har bl.a. vist til at reklamasjonen i 2022 ikke tydeliggjør hva som eventuelt skal betales, hva som er avviket, eller hva foretaket eventuelt kan anses ansvarlig for. Det var først ved e-posten av 13.9.23 at det ble fremsatt et påkrav fra kjøpers side hvor dette var tydeliggjort. Subsidiært har foretaket anført at rentel. § 2 andre ledd kommer til anvendelse. Da det er kjøper som ikke har tydeliggjort reklamasjonen, anførselene eller kravet sitt, er det kjøper selv som må bære risikoen for dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Selv om det klare utgangspunktet i nemndspraksis var at en nøytral reklamasjon kunne anses som et påkrav, jf. bl.a. FinKN 2022-440, måtte det gjøres en konkret vurdering av om henvendelsen fremsto som et bestemt betalingskrav. Sekretariatet viste til at kjøpers opprinnelige reklamasjon i 2022 kun ga uttrykk for en mistanke om årsaken til at det var lagt varmekabler, og konkluderte med at rentene først startet å løpe 30 dager etter 13.9.23, jf. rentel. § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet avvik ved taket på boligen oppført i 1960 og at kjøper har krav på prisavslag med kr 500 000. Det omtvistede spørsmålet er starttidspunktet for beregningen av forsinkelsesrentene.

Når forsinkelsesrentene starter å løpe, bestemmes av rentel. § 2 første ledd, som lyder slik:

Fordringshaveren kan kreve rente etter denne lov (forsinkelsesrente) når kravet ikke innfris ved forfall. Renten løper fra forfallsdag når denne er fastsatt i forveien, og ellers fra 30 dager etter at fordringshaveren har sendt skyldneren skriftlig påkrav med oppfordring om å betale. Påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon dersom skyldneren uttrykkelig har godtatt dette.

Det avgjørende i vår sak er følgelig når det er sendt «skriftlig påkrav med oppfordring om å betale».

Kjøper fremholder prinsipalt at forsinkelsesrentene startet å løpe 30 dager etter e-posten av 21.3.22, subsidiært 30 dager etter e-posten av 20.2.23.

E-posten av 21.3.22 har følgende ordlyd:

Forrige søndag var mine klienter oppe på taket for å sette opp en stige til feierne. I den forbindelse ble det oppdaget at det ligger varmekabler i takrennene. Mine klienter mistenker at varmekablene er lagt der pga. mye isdannelse på taket. Boligen har et stort kaldloft, og det skal i tillegg være lufting under takplatene som etter egenerklæringsskjemaet ble montert rundt år 2000. Siden det er lagt varmekabler i takrennene, mistenker mine klienter at det kan være et problem med varmelekkasje og/eller manglende lufting under takplatene og på kaldloftet.

Det reklameres over de oppdagede forhold. Det bes om at selger redegjør for når varmekablene ble lagt og hvilken funksjon disse har. Det bes også om en tilbakemelding på om selger har hatt problemer med varmelekkasjer/manglende lufting på loftet/taket.

I e-posten av 20.2.23 fra kjøper ble det oversendt bilder av taket, og det fremgikk at det er «omfattende isdannelse på taket, og mine klienter mistenker at boligen har varmelekkasjer, dårlig lufting eller feil oppbygning». Videre ble det fremholdt at forholdet «følges opp fra denne side, og vi kommer tilbake til dere når vi vet noe mer».

Foretaket fremholder på sin side at forsinkelsesrentene først startet å løpe 30 dager etter at kjøper fremsatte krav om prisavslag 13.9.23.

Sekretariatet fremholdt følgende om de rettslige utgangspunktene for vurderingen:

Vi bemerker for ordens skyld at det klare utgangspunktet i nemndas praksis er at forsinkelsesrentene starter å løpe fra 30 dager etter nøytral reklamasjon fremsettes, jf. bl.a. FinKN 2025-93, FinKN 2022-350 og FinKN 2022-440. Forutsetningen er imidlertid at reklamasjonen kan anses som et «påkrev med oppfordring om å betale», jf. rentel. § 2. Det vises til FinKN 2022-440:

«Når det gjelder spørsmålet om forsinkelsesrente, skal denne beregnes fra 30 dager etter fremsatt påkrav, jf. avhl. § 7-3, jf. rentel. § 2. Forsinkelsesrenteloven oppstiller ikke et krav om at beløpet må være spesifisert, fiksert eller dokumentert, jf. NOU 1974:54 s. 51. Kjøpers reklamasjon etter avhl. § 4-19 vil kunne anses som et påkrav etter renteloven, jf. Bergsåker (2013) s. 497. Også en nøytral reklamasjon uten et angitt beløp/pengekrav vil dermed kunne anses som et påkrav etter loven såfremt "et pengekrav (heving, erstatning, prisavslag) fremstår som det mest sannsynlige utfallet hvis reklamasjonen tas til følge", og henvendelsen fremstår som et bestemt betalingskrav, jf. Bergsåker (2020) s. 177.»

Forutsetningene for at en nøytral reklamasjon kan anses som et påkrav, er bl.a. at «henvendelsen fremstår som et bestemt betalingskrav». Det må altså foretas en konkret vurdering, jf. også FinKN 2024-75:

«Nemnda kan ikke se at kjøpers nøytrale reklamasjon av 15.2.22 er fremlagt i denne saken, og det er derfor vanskelig å ta stilling til om den kan betegnes som et påkrav.»

Nemnda er enig i dette. Nemnda viser også til Norsk Lovkommentar til forsinkelsesrenteloven på Rettsdata, hvor Trygve Bergsåker i note 13 (noten hovedrevidert 31.1.23) fremholder:

Det er ikke nødvendig at betalingsoppfordringen er uttrykkelig. Det må likevel fremgå at betaling kreves. Et forhandlingsutspill e.l. i anledning et (antatt) erstatningskrav er eksempelvis ikke tilstrekkelig, se RG 1987 s. 502, hvor et brev med redegjørelse for hendelsesforløpet ble avsluttet slik: «Ut fra den uaktsomhet som her er utvist, mener vi derfor Deres firma er erstatningsansvarlig for skaden på kranen, og så snart man har full oversikt over tap og utlegg, skal vi komme tilbake til saken. I mellomtiden imøteses Deres standpunkt til

ansvarsspørsmålet.» Dette var ikke tilstrekkelig.

Det er ikke absolutt nødvendig at beløpet nevnes. Dersom beløpet er uklart for debitor mens kreditor har tilgang til dokumentasjon for dette, kan § 2 annet ledd komme debitor til hjelp (NOU 1974: 54 s. 51). I Rt. 1999 s. 1495 (som gjelder erstatningskrav) ble renter tilkjent med utgangspunkt i forliksklagen, idet «spesifisert påkrav med tapsdokumentasjon» ikke var fremsatt tidligere (se s. 1500). Dette kan ikke forstås slik at påkravet må inneholde spesifikasjon og dokumentasjon for å utløse forsinkelsesrenter. I HR-2019-1801-A ble renter på erstatningskrav beregnet med utgangspunkt i et prosesskrift med varsel om tap på om lag to millioner kroner. Beløpet var ifølge Høyesteretts premisser ikke nærmere spesifisert i varslet (avsnitt 146).

Krav om heving av kontrakt er tilstrekkelig selv om tilbakebetaling ikke kreves uttrykkelig (Bergsåker s. 178, Krüger s. 389). Dette gjelder formodentlig også når det endelige utfall av saken blir mindre vidtgående (prisavslag eller erstatning), se Bergsåker s. 178.

En nøytral reklamasjon over mangel mv. kan være tilstrekkelig, hvis reklamasjonen fremtrer som bestemt og et pengekrav (heving, erstatning, prisavslag) fremstår som det mest nærliggende utfall hvis reklamasjonen tas til følge, se Bergsåker s. 178.

Trygve Bergsåker har i Pengekravsrett (6. utg., 2026) s. 179 fremholdt det samme. Nemnda legger disse rettslige utgangspunktene til grunn for sin vurdering av saken.

Sekretariatet skrev følgende om den konkrete vurderingen i vår sak:

Ved en gjennomgang av kjøpers reklamasjon av 21.3.22, kan ikke sekretariatet se at kjøper i denne henvendelsen fremsatte noe betalingskrav, eller at reklamasjonen er formulert på en måte som medfører at et pengekrav fremstår som det mest sannsynlige utfallet, jf. sitatet ovenfor. Kjøper ga kun uttrykk for en mistanke om årsaken til at det ble lagt varmekabler på taket, og ba om en nærmere redegjørelse fra selger.

Heller ikke i henvendelsen den 20.2.23 fremsatte kjøper noe konkret betalingskrav, hvor kjøper opplyste at forholdet skulle følges opp videre og kjøper skulle «komme tilbake» når de visste mer. Henvendelsene fra kjøper var formulert som mistanker om avvik, og ikke som konkrete krav. Vi kan dermed ikke se at henvendelsene kan anses som «påkrav med oppfordring om å betale».

Det var først ved e-post av 13.9.23 at kjøper fremsatte et betalingskrav, og etter sekretariatets oppfatning var det på dette tidspunktet kjøper kan anses å ha fremsatt et påkrav, jf. rentel. § 2. Forsinkelsesrentene startet dermed å løpe 30 dager etter 13.9.23.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og tiltrer begrunnelsen.

Nemnda kan ikke se at kjøper i e-postene av 21.3.22 og 20.2.23 fremsatte et «skriftlig påkrav med oppfordring om å betale», jf. rentel. § 2. I den første e-posten anmodet kjøper om informasjon fra selger etter at det er avdekket varmekabler i takrennene, og i den andre e-posten oversendes bilder av taket mens det fremholdes at forholdet følges opp videre. Disse henvendelsene fremstår ikke som bestemte reklamasjoner hvor et pengekrav er det mest sannsynlige utfallet hvis reklamasjonen tas til følge. Påkrav med oppfordring om å betale ble etter nemndas syn først fremsatt den 13.9.23 i forbindelse med at det også var innhentet skaderapport av 12.9.23 etter avholdt befaring den 1.9.23.

Nemnda er følgelig kommet til at forsinkelsesrentene startet å løpe 30 dager etter 13.9.23.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).