

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-361

31.3.2026

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

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

Flere forhold – reklamasjonsfristen – fagkyndig uenighet – avvisning.

En enebolig oppført i 1978 ble solgt for kr 8 mill., og overtatt av kjøper den 15.6.21. Det fremgikk av salgsprospektet at boligen hadde eldre interiør, men at den var godt vedlikeholdt. I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2. Etter overtakelse har kjøper reklamert på 14 forhold ved eiendommen. Foretaket avslo kjøpers krav. Foretaket anførte bl.a. at det ved salget ble gitt betydelige risikoopplysninger om boligen, og at det er reklamert for sent for flere av forholdene. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 1 811 323, takstutgifter på kr 87 730, erstatning for advokatutgifter kr 60 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen på bakgrunn av følgende forhold:

1. Støttemur
2. Biloppstillingsplass
3. Bod
4. Trapp/håndløper
5. Veranda
6. Taklys
7. Rom under gulv i matbod
8. Dører
9. Himling vaskerom
10. Vinduer
11. Bad i 1. etasje
12. Varmeanlegg
13. Lukt
14. Formuesverdi

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1978.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Høytliggende og innholdsrik enebolig med vannbåren bergvarme og nydelig utsikt. Boligen har praktisk romfordeling over to plan og passer perfekt som generasjonsbolig. Huset har eldre interiør, men er pent

brukt og svært godt vedlikeholdt, så her det det godt utgangspunkt for å skape ditt drømmehjem i solide rammer.

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved salget. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1978.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 8 mill. ved kjøpekontrakt (udatert), og overtatt av kjøper den 15.6.21.

Etter overtakelse har kjøper reklamert over en rekke forhold ved eiendommen, og har fremsatt et krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 1 959 053. Det er fremlagt flere fagkyndige rapporter og pristilbud i tilknytning til de ulike reklamasjonspunktene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av påberopte mangler ved eiendommen. Kjøper har også bl.a. anført at foretakets reklamasjonsinnsigelser er tapt som følge av foretakets passivitet, og subsidiært at reklamasjonene er fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19. Saken er ellers ikke av slikt omfang, og reiser heller ikke slike bevissspørsmål, at det er aktuelt å avvise saken fra behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 811 323, samt krav om takstutgifter på kr 87 730 og erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 60 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at sakens karakter og omfang har gjort at denne ikke er egnet for behandling i Finansklagenemnda, samt at saken reiser spørsmål av bevismessig og teknisk art som krever umiddelbar bevisføring. Videre har foretaket vist til at det er tale om en bolig fra 1978 med betydelige risikoopplysninger knyttet til nær samtlige bygningsdeler, og at det fremkommer klart av salgsdokumentasjonen at boligen er forringet. Foretaket har bl.a. anført at flere av forholdene var synlige ved visning og at det også er reklamert for sent for flere av forholdene, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og kom til at klagen ikke kunne tas til behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at saken bør avvises, og viste bl.a. til følgende i begrunnelsen:

Denne saken gjelder en omfattende tvist etter kjøpet av en boligeiendom, med et betydelig antall påberopte mangler, høy tvistesum, ulike fagkyndigvurderinger, samt konkrete bevismessige uklarheter. Kjøper har reklamert på 14 forhold ved eiendommen, og med tilhørende dokumentasjon/pristilbud knyttet til de ulike reklamasjonspunktene. Saksforholdet og bevisbildet i saken fremstår uoversiktlig for flere av de anførte manglenes vedkommende. Sekretariatet finner etter en samlet vurdering at saken ikke fremstår som egnet for skriftlig saksbehandling, og at umiddelbar bevisførsel ved en domstol vil være nødvendig for en forsvarlig behandling av tvisten mellom partene.

I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende å kunne treffe en fullt forsvarlig avgjørelse ved skriftlig saksbehandling. Finansklagenemnda skal være et kostnadsfritt tvisteløsningsorgan for forbrukere, og er forutsatt å behandle mange klagesaker i løpet av et år. Muligheten for å kunne trenge inn i sak på samme detaljnivå som f.eks. en domstol er derfor begrenset. Se FinKN 2024-816 og FinKN 2025-247. En forsvarlig behandling av de spørsmål som saken reiser, vil her i særlig grad gå utover klageorganets effektivitet.

Alle forhold tatt i betraktning, har vi på bakgrunn av sakens omfang og kompleksitet kommet til at vi ikke finner det forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forhold. Faktum har uklarheter som etter vårt syn best kan belyses ved umiddelbar bevisførsel, slik som avhør av parter, vitner og fagkyndige.

Vilkårene for å avvise saken er dermed til stede. Se til sml. FinKN 2020-739, FinKN 2017-538, FinKN 2017-496, FinKN 2017-442, FinKN 2017-078, FinKN 2016-251, FinKN 2024-815 og FinKN 2024-816.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Om det rettslige utgangspunktet for avvisningsterskelen, herunder forholdet til relevante EU-regler, viser nemnda særlig til FinKN 2024-816.

Den aktuelle saken gjelder en omfattende tvist med flere påberopte mangler, ulike fagkyndigvurderinger, høy tvistesum, samt adskillige bevismessige uklarheter. Slik saken ligger an, har nemnda derfor kommet til at det i alvorlig grad vil gå utover nemndas effektivitet om saken skal undergis en forsvarlig behandling. Saken blir dermed å avvise, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Nemnda har merket seg klagers innsigelser i brev av 10.12.25, men finner ikke at det fremkommer noe her som stiller avvisningsspørsmålet i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).