

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-592

29.5.2026

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

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

Krav om erstatning etter dobbeltsalg – er salget omfattet av boligselgerforsikringen?

Sikrede (selger) tegnet boligselgerforsikring hos foretaket i forbindelse med salg av en bolig til A. I etterkant mottok sikrede krav om erstatning fra firma B, som anførte at det allerede var inngått en bindende avtale om salg av eiendommen. Sikrede anførte at firma B hadde gått bort fra salgsavtalen, men at kravet uansett måtte dekkes av boligselgerforsikringen. Foretaket avslo kravet, og viste til at boligselgerforsikringen kun dekket salget til A – ikke den forutgående salgsavtalen med firma B. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om dekning.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (selger) på foretakets avslag om dekning under boligselgerforsikringen.

I e-postkorrespondanse mellom sikrede og JK (som representerer B AS) fremgår det at sikrede aksepterte bud om kjøp av den aktuelle boligen for kr 2,45 mill. den 17.11.23.

Det er fremlagt en usignert kjøpekontrakt datert 21.11.23 mellom sikrede og JK, hvor det ble avtalt overtakelse 27.11.23.

I forsikringsbevis datert 28.11.2023 fremgår:

Forsikringen omfatter: Selgers ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr 93, selgers kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning dog med de begrensninger som evt. er inntatt i kjøpekontrakten.

Foretaket har oppgitt at forsikringsavtalen ikke ble inngått i forbindelse med salget til B AS, men i forbindelse med salget av boligen til A. Sikrede mottok den 15.12.23 varsel om erstatningskrav fra B AS v/JK grunnet dobbeltsalg av boligen. Her fremgikk bl.a.:

Nylig ble Kjøper [B AS] gjort oppmerksom på at Eiendommen er videresolgt til en ny kjøper. Selger har engasjert en ny megler for å bistå med dette salget. Vi har vært i kontakt med den nye megleren som har gjennomført salget, og fått opplyst at Eiendommen ble overtatt av de nye kjøperne 8. desember 2023. For Kjøper medfører dette at hans erverv av Eiendommen nå er umulig, ettersom de nye kjøperne har fått rettsvern for sitt erverv.

(...)

Videresalget av boligen er i strid med opprinnelig avtale om kjøp av boligen via budaksepten, og medfører et økonomisk tap for Kjøper.

B AS tok senere ut forliksklage mot sikrede, med krav om erstatning som følge av at sikrede hadde gått ifra en bindende avtale om salg av den aktuelle boligen.

Sikrede har bestridt kravet fra B AS, og vist til at det var B AS som ikke ville signere kjøpsavtalen. Sikrede har forklart at B AS fikk medhold i forliksrådet.

Sikrede har anført at foretaket må innvilge dekning i tvisten med B AS. Det er vist til at forsikringen ville vært gjeldende hvis salget til B AS hadde blitt realisert, og at det var B AS som trakk seg fra avtalen. Boligselgerforsikringen bør ikke være begrenset til salg til en bestemt kunde, og foretaket er nærmest til å bære risikoen i dette tilfellet. Det kunne dessuten hende at den samme boligselgerforsikringen ville vært tegnet ved salg til B AS.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet er utenfor dekning. Det er vist til at forsikringen bare dekker salget til kjøper A. Forsikringen er ikke part i kontraktsforholdet mellom sikrede og B AS, og dekker derfor ikke det fremsatte kravet.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at forsikringen dekket selgers mangelsansvar, og ikke krav om erstatning etter dobbeltsalg. Forsikringen gjaldt uansett ikke salgsavtalen med B AS.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om boligselgerforsikringen omfatter en avtale om salg av boligen som ble inngått før forsikringsavtalen ble inngått.

Nemnda bemerker at boligselgerforsikringen er tegnet i forbindelse med salget til kjøperne av boligen, og den dekker kun eventuelle mangelskrav som fremsettes av kjøperne. Kjøperne har ikke fremsatt noe mangelskrav her, og den oppståtte tvisten mot B AS, som påstår at selger har gått fra en avtale om salg av den samme boligen til dem, er ikke dekket av forsikringen.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at selgers krav ikke kan føre fram.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).