

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-756

29.6.2026

HELP Forsikring AS

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – selgers opplysningsplikt – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i januar 2025 i forbindelse med kjøpet av en leilighet fra 1963. Boligen ble markedsført som et «Oppussingsobjekt med stort potensiale». I salgsprospektet var det opplyst at boligen var del av et sameie, og at det var et etterslep av vedlikehold på sameiets bygg. I selgers egenerklæring fremkom det at boligen ble solgt som et dødsbo. Før overtakelse oppdaget sikrede at det forelå flere rapporter tilknyttet både andre leiligheter og fellesområder i sameiet. Sikrede kontaktet foretaket, som avsto bistand under boligkjøperforsikringen. Foretaket anførte at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav kunne føre frem, i lys av opplysningene gitt om vedlikeholdsbehov som ble gitt før salget. Sikrede var uenig, og krevde videre bistand under boligkjøperforsikringen. Nemnda ga sikrede medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 4-roms leilighet oppført i 1963.

I salgsprospektet, opplyst sist endret 10.1.25, fremgikk det bl.a. at:

Oppussingsobjekt med stort potensiale

(...)

Om sameiet

Sameiet (...) er stiftet av sameierne i eiendommen (...). Sameiet skal ivareta sameiernes felles interesser og forestå administrasjon, forvaltning og drift av eiendommen. Eiendommen er oppdelt i 5 selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i skjøtet på seksjonen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til den leilighet som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst fordelingsliste.

Enkelte oppgaver i sameiet blir fordelt på sameierne etter oppsatt turnus.

Styreleder opplyser at det er etterslep av vedlikehold på bygget og at dette kan medføre økte kostnader. Dette omhandler bl.a. drenering, etterisolering, maling/behandling av fasade. Det er pr. dd. kun et forslag og det er ikke vedtatt når, hva som skal gjøres, hvor mye det vil koste eller hvordan det skal finansieres.

(...)

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at boligen ble solgt som dødsbo og salg ved fullmakt. Selger krysset av for ikke å ha kjennskap til eiendommen. Under «Tilleggs kommentarer» fremgikk følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I den fremlagte tilstandsrapporten, med befaringsdato 15.10.24, fremgikk det bl.a. følgende:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde. Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens innvendige overflater ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst at det måtte påregnes bruksmerker etter normal bruk, stedvis knirk i gulv, svelling mellom gulvbord, og at det var påvist slitasje og elde.

Kjøpekontrakt ble etter det opplyste signert 20.1.25, og boligen ble overtatt 5.5.25.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget, og i forsikringsvilkårene fremgår:

5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring). Dette gjelder kun dersom det kan sannsynliggjøres at Sikrede har krav som følge av mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten. Det samme gjelder ved forsinkelse fra boligselgers side.

Før overtakelse, ble sikrede kjent med at det forelå flere rapporter tilknyttet både andre leiligheter og fellesområder i sameiet. Den ene rapporten har overskriften «*Vedlikeholdsrapport Anbefalt vedlikehold av fellesareal*» fra takstfirma N. Det fremgikk at rapporten var opprettet 16.12.24, med befaringsdato 30.11.24. I rapporten fremgikk det at det ble anbefalt en rekke konkrete tiltak/arbeid med dreneringen, med fasader over terreng og med taket. I rapporten var det estimert hva utbedring ville komme til å koste per m². I rapporten fremgikk det videre følgende konklusjon avslutningsvis:

Med bakgrunn i det jeg har registrert er det nærstående behov for vedlikehold av fellesareal. Min anbefaling da er å starte med tak og fasader da det er her et størst behov samt at det er økonomisk besparelse å ta de sammen på grunn av kostnader. Fasadene bør prioriteres da manglende og tidligere vedlikehold er feil utførelse. Ved å ikke utføre vedlikehold på fasadene vil følgeskader innvendig i leilighetene eskalere.

Det er fremlagt e-post datert 10.5.25 fra takstmann N, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Viser til vedtak om tillegges isolere fasaden i sameiet. Dette er et viktig tiltak og nødvendig for å sikre et godt bomiljø i boligene. Problemet i dag er at fasadene er så dårlige med sprekker og riss over alt. Når det er slik, vil det trenge inn fuktighet i bærende konstruksjoner som er ytong murblokk i en bredde på 25 cm. På utsidene er det en dårlig værhud som skal beskytte konstruksjonen i form av manglende pussskikt og feil valg av maling over år. Når det er sprekker og riss i konstruksjonen trekker det inn fuktighet i murblokk, når den er porøs i tillegg, trekker den til seg ekstra fuktighet som den holder på, da malingen som er på utsiden er for tett og fuktigheten kommer av den grunn ikke ut. Derfor er det viktig at dere avventer en oppussing av boligen inntil fasadearbeidene er avsluttet. Alle vegger utenom ytterveggene kan utbedres. Er veggene i deres bolig tilleggsisolert med trestendere og isolasjon kan det være en fordel å fjerne for å få tørket ut veggen. Det samme gjelder hvis det er tapet på veggene.

Det er fremlagt e-post av 24.4.25 fra styreleder i sameiet til sikrede hvor det fremgår at alle rapporter er delt med de andre beboerne i sameiet tidligere, inkludert selger/selgers fullmektig.

Det er fremlagt e-poster av 24.4.25 mellom megler og sikrede, hvor megler bekrefter å ha mottatt vedlikeholdsrapporten. Megler viser bl.a. til at rapporten ble hentet inn på egenhånd av styreleder og ikke av sameiet i sin helhet.

Det er fremlagt reklamasjonsrapport fra takstfirma N av 23.6.25, hvor det fremgikk følgende om mandat:

- Vurdere årsak til fuktskade på soverom.
- Vurdere normalt ytre vedlikehold mot påførte innvendige skader.
- Påførte ekstra kostnader som følge av manglende vedlikehold.

Det fremgikk følgende om mottatte opplysninger:

Dagens eiere kjøpte boligen i januar i år og overtok den 05.05.2025. Etter innflytting fikk de kjennskap til og oversendt rapport som styret hadde mottatt angående manglende vedlikehold av fasadene. På bakgrunn av funnene i rapportene som nåværende eiere fikk tilgang til etter kjøpet, ble det straks etter overtakelse satt i gang tiltak med riving av etterisolering på soverom for å inspisere for fukt og svakheter i veggen. Det var aldri meningen at soverommet skulle renoveres, men på grunn av omstendighetene med fuktskader i andre seksjoner

Det fremgikk følgende om takstmanns egen vurdering:

Undertegnede har i desember 20024 utarbeidet en rapport om nødvendig vedlikehold av ytre fellesareal på bygningsmassen. Denne rapporten skal utfra opplysninger være kjent for megler. Til tross for dette, er det ikke nevnt noe i prospektet om manglene, annet enn at det er et vedlikeholdsetterslep på bygningsmassen.

Det er kjent fore de fleste i sameiet at det har vært problemer med fuktighet i ytterveggene. Bakgrunnen for fuktigheten i ytterveggen kommer av at værhuden (som er et pusskikt av en viss tykkelse med et malingsskikt) som fasaden skulle vært beskyttet av er hugget ned og erstattet med et tynner skikt med slemming og et malingsskikt. Dette er ikke en fullverdig værhud og er grunnen til skadene med fukt i ytterveggene som blir registrert. Ved et normalt ytre vedlikehold ville ikke denne type skade oppstått.

innsiden før utvendige fasader er isolert og påført et pusskikt. Bakgrunnen for min begrunnelser er at ved utbedring og maling av innvendig overflate vil konstruksjonen trekke inn fuktighet gjennom sprekkene i muren over tid, som igjen vil påføre skader på innvendig vegg i form av blemmer i malingsskiktet.

Nødvendig utbedring av yttervegg på innsiden:

Selv ved utvendig isolering må det utføres nødvendige utbedringer på innvendig side av ytterveggen ettersom at dere ikke skal tilleggsisolere den.

Følgende utbedring må utføres:

- Fjerne eksisterende maling/tapet på innvendig side av yttervegg.
- Pusse endeveggen mot inngangsparti med fiberarmert puss for å armere sprekkene i muren.
- Finpuss og sparkle hele veggen før maling.

Men sparkling og maling kan ikke utføres før yttervegg er isolert og ytterveggen er tett for inntrenging av fuktighet i ytterveggen.

Det fremgikk følgende konklusjon av rapporten:

Med bakgrunn i det som er registrert, opplysninger som er kjente med manglende og feil vedlikehold av ytre fellesareal over tid, har dette påført kjøper en ekstra kostnad på ca kr 350.000,- som deres andel av seksjonen, og som de ikke hadde forutsett. Årsak til utbedringer som nå skal utføres, gjelder manglende utbedringer og systemsvikt over tid som påfører seksjonseier så store kostnader.

Ved et normalt vedlikehold ville kostnadene vært på ca kr 70 - 100.000,-.

Det er fremlagt et pristilbud datert 12.6.25 på fasaderehabilitering fra byggefirma M på kr 1 325 000 inkl. mva.

Sikrede har anført at det foreligger en mangel ved boligen, og at sikrede derfor har krav på videre juridisk bistand under boligkjøperforsikringen.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen. Saken kan ikke anses prosedabel, ettersom det ikke er sannsynlig å nå frem med krav mot selger, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at saken måtte anses prosedabel etter avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at det før avtaleinngåelse forelå flere konkrete opplysninger hva som ble formidlet ved salget. Videre bistand under boligkjøperforsikringen var dermed dekningsmessig, jf. vilkårene pkt. 5.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket. Spørsmålet er om sikredes krav mot selger/boligselgerforsikringen, som gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningene som ble gitt ved salget om bygningskroppens utbedringsbehov, må anses prosedabelt, jf. forsikringsvilkårene punkt 5.1.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligen ble solgt som dødsbo, og kjøper fikk bl.a. opplyst følgende i salgsprospektet:

«Styreleder opplyser at det er etterslep av vedlikehold på bygget og at dette kan medføre økte kostnader. Dette omhandler bl.a. drenering, etterisolering, maling/behandling av fasade. Det er pr. dd. kun et forslag og det er ikke vedtatt når, hva som skal gjøres, hvor mye det vil koste eller hvordan det skal finansieres.»

Etter avtaleinngåelsen oppdaget kjøper at det var innhentet flere rapporter kort tid før salget, slik vi oppfatter det både tilknyttet styreleder i sameiet sin enhet, og en generell vedlikeholdsrapport om anbefalt vedlikehold av fellesareal. Vedlikeholdsrapporten, som var datert 14.12.2024, inneholdt bl.a. opplysninger om etterslep av vedlikehold tilknyttet drenering, etterisolering og maling/behandling av fasade, som det jo ble opplyst om i salgsprospektet. Vedlikeholdsrapporten inneholdt imidlertid også, slik vi oppfatter det, i tillegg opplysninger om utbedringsbehov på tak og beskrev feil utførelse på fasadene i form av at det var brukt feil type maling, og at sjiktet med puss var lagt på for tynt. I vedlikeholdsrapporten ble det både skissert kostnader til utbedring av dette samt uttalt at innvendige følgeskader i leilighetene vil eskalere hvis vedlikehold på fasadene ikke ble utført. Det fremgikk også i rapportens konklusjon at anbefalingen var å starte med tak og fasader. Vi kan ikke se at «bl.a.» forut for oppramsingen av bygningsdeler i salgsprospektet i tilstrekkelig grad kommuniserte til kjøpere at også større og kostnadskrevende bygningsdeler som tak ble anbefalt byttet.

Slik vi forstår de fremlagte dokumentene, mottok både selger og megler rapportene før avtaleinngåelsen, men rapportene eller deres innhold ble ikke videreformidlet ved salget utover det om fremgikk av salgsprospektet om etterslep av vedlikehold.

Slik vi forstår saken, forelå det før avtaleinngåelsen flere konkrete opplysninger enn det kjøper ble opplyst om når det gjaldt omfang av utbedringsbehov i sameiet, opplysninger om feil utførelse på fasaden som førte til fukt inne i leilighetene, anbefaling om utbedring av tak og konkrete estimerte kostnader tilknyttet utbedringsbehovet. Sett i lys av at sameiet består av fem enheter, vil de anbefalte utbedringene medføre en større kostnad for den enkelte enhet enn det vi oppfatter ble opplyst ved salget, og vi vurderer at både bygningsmassen tilhørende sameiet og de fremtidige kostnadene tilstanden ville medføre ble underkommunisert. Dette underbygges av det fremlagte pristilbudet for utbedring av fasader, som alene vil medføre en kostnad på kr 265 000 per enhet. (...)

Vi har vært i noe tvil om resultatet, men har landet på at saken, slik den er dokumentert i dag, er prosedabel etter avhl. § 3-7. Vi anser det ikke nødvendig å ta stilling til om saken er prosedabel etter andre grunnlag i avhendingslova.

Nemnda har i likhet med sekretariatet vært noe i tvil, men er enig med sekretariatet i at sikrede – slik saken nå står – har krav på ytterligere bistand fra foretaket da saken må anses som prosedabel. Nemnda vil særlig vise til at både selger og megler var i besittelse av mer konkret informasjon om de forestående utbedringsarbeidene og -behovene enn hva som ble formidlet til sikrede ved kjøpet av leiligheten, noe som er sentralt for vurderingen av om saken er prosedabel.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i foretakets nemndsanmodning som setter saken i et annet lys. Nemnda er altså kommet til at sikrede har krav på ytterligere bistand fra boligkjøperforsikringsforetaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

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