

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-758

29.6.2026

### If Skadeforsikring NUF

#### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – krav om erstatning for mangelfull bistand – avvisning.

Sikrede (kjøper) fikk bistand fra boligkjøperforsikringen i anledning en tvist med selger etter et boligkjøp. Tvisten gjaldt økning av felleskostnader, og sikrede inngikk etter hvert et forlik med selger. I etterkant ble sikrede kjent med at to andre boliger i samme borettslag hadde mottatt betraktelig høyere beløp fra selgersiden i saker med lignende saksforhold. Sikrede rettet krav om erstatning mot foretaket og anførte at han hadde fått dårlig bistand og rådgivning fra advokaten i sin sak. Foretaket har bestridt at advokatens bistand var uforsvarlig. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om erstatning på kr 500 000.

---

#### Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning fra sikrede (kjøper) mot foretaket. Saken reiser spørsmål om foretaket kan holdes erstatningsansvarlig som en følge av mangelfull bistand/rådgivning fra advokat dekket under boligkjøperforsikringen.

Sikrede kjøpte en leilighet i mai 2023 for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.5.23, og overtakelse 6.7.23. Ved kjøpet tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket.

Etter overtakelsen avdekket sikrede at felleskostnadene økte, i strid med det som ble opplyst ved salget.

Sikrede meldte saken til foretaket, som reklamerte til selger den 21.12.23 og 4.4.24. I skademeldingen 21.12.23, beskrev sikrede forholdet slik:

Da vi kjøpte leilighet i juni 2023, fikk jeg informasjon om at parkering var gratis og at husleien minst ville halveres. I løpet av bare noen måneder får vi en veldig stor husleieøkning og i tillegg vi å må betale 2600 kroner i måneden???? for parkering. Mens jeg skriver dette forsøkte jeg også å kontakte takstmannen to ganger skriftlig, men han svarte ikke på noen av mine skriftlige henvendelser. Jeg er overbevist om at han ikke engang var i leiligheten vår i det hele tatt, at han gjorde en tak

Crawford & Company har bistått sikrede i saken mot selger, og det ble 5.9.24 innsendt stevning til tingretten. Det ble anført at det forelå en mangel ved boligen som følge av de økte felleskostnadene, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Det ble fremsatt krav om et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 398 366.

Det er fremlagt rettsmeklingsprotokoll fra tingretten av 5.12.24, hvor det bl.a. fremgikk at:

Det ble oppnådd enighet mellom partene, som inngikk utenrettslig forlik. Partene frafalt forkynning av hevingskjennelsen og ankeadgangen.

Sikrede har opplyst at forliket gikk ut på at sikrede fikk en utbetaling på kr 175 000.

Det er fremlagt en tingrettsdom (datert 25.2.25) og et utkast til stevning og brev om minnelig oppgjør (datert 6.5.25) tilknyttet rettslig prosess ifm. salg av to andre boliger i borettslaget.

I sak nr. 1 (tingrettsdommen) ble boligen kjøpt i juli 2023, og ble tatt over samme måned. Tingretten utmålte et prisavslag på kr 700 000 ut fra et regnestykke hvor bl.a. årlig merkostnad ble ganget med 30 års botid.

I sak nr. 2 (stevning/minnelig løsning) ble boligen kjøpt høsten 2022, og ble overtatt i oktober 2022. I stevningen, ble det bl.a. gjort gjeldende at utmålingen av prisavslag skulle skje med en botid på 30 år. Den fremlagte minnelige løsningen i saken viser at partene ble enige om en utbetaling på kr 690 000.

Det er også fremlagt en avgjørelse fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester datert 11.11.24, i forbindelse med boligkjøpet i denne saken, hvor nemnda kom til at det forelå brudd på god meglerskikk, men at det ikke var grunnlag for erstatning.

**Sikrede** har anført å ha krav på erstatning fra foretaket for sitt økonomiske tap. Sikrede har bl.a. vist til at to andre enheter i borettslaget, i saker med lignende saksforhold, har fått utbetalinger på langt høyere beløp. Sikrede har i tillegg bl.a. vist til å ha fått dårlig bistand/rådgivning fra advokaten i saken.

**Forsikringsforetaket** har anført at klagen ikke kan behandles i Finansklagenemnda. Det er bl.a. vist til at saken gjelder klage på foretakets servicenivå, som ikke kan behandles, jf. Vedtekter for finansklagenemnda punkt 1.3 (3), jf. Saksbehandlingsregler for Finansklagenemnda punkt 4. Foretaket har videre bl.a. bestridt at det ble gjort uforsvarlige faglige vurderinger i forbindelse med kravet mot selger i denne saken.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig behandling, og at vilkårene for avvisning var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sikrede (kjøper) har fremholdt at boligkjøperforsikringsforetaket har ytt mangelfull bistand/rådgivning i forbindelse med tvist mot selger, og at sikrede har krav på erstatning fra foretaket.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet». Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål».

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Selve ordlyden i den fremlagte rettsmeklingsprotokollen er ikke egnet til å belyse saken i særlig grad. Foretaket har i klagesvaret bl.a. vist til at det forelå en betydelig prosessrisiko i saken, og vist til en rekke forhold som underbygger dette. Du har på din side bl.a. avvist at du fikk opplyst at selger ikke hadde boligselgerforsikring, du har avvist at selger hadde begrenset betalingsevne, du har stilt spørsmål ved at det ikke ble vurdert å heve kjøpet i din sak, du har vist til nabosakene, og du har vist til at selgers to advokater fremsto langt bedre forberedt enn din advokat.

Utover de skriftlige redegjørelsene for foretaket og deg selv om hva som skal ha blitt sagt i sakens løp, er det ikke fremlagt dokumentasjon tilknyttet kommunikasjon i saken. I en slik situasjon anser vi det ikke forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de omtvistede forhold, og at saken bør avvises fra behandling, jf. Vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d.

Når sekretariatet har landet på at saken bør avvises, er dette på bakgrunn at en helhetlig vurdering av sakens dokumenter.

Nemnda er enig i dette. Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser.

Nemnda har vurdert sikredes anførsler i nemndsansmodningen og etterfølgende brev, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Saken avvises.

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