

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-999

15.9.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere forhold – tvist om utmåling – foretaket har ikke befart boligen – avvising.

En leilighet fra 1959 ble solgt for kr 6,35 mill. og overtatt av kjøper den 24.1.25. I salgsprospektet fremkom det at boligens bad var fra 2006 og hadde blitt delvis oppgradert i 2019/2020. Av egenerklæringsskjemaet fremkom det at selger hadde bodd i boligen de siste 15 månedene før salget, men ellers for det meste hadde leid ut boligen i hans eiertid. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke forhold, bl.a. flere feil og avvik ved boligens bad. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket erkjente mangelsansvar for forholdene, men har bestridt størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 713 900, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av en rekke feil og mangler ved boligen. Tvisten reguleres av avhendingslova (avhl.) etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms eierseksjonsleilighet på Østlandet oppført i 1959.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper. Det fremgikk blant annet av salgsdokumentene at badet var fra 2006, oppgradert med nytt servantskap og nye dusjvegger i 2019/2020.

Selger kjøpte boligen i 2014, og hadde leid ut boligen i størstedelen av sin eiertid. I egenerklæringsskjemaet sto det at selger hadde bodd i boligen de siste 15 månedene før salget.

Boligen ble solgt for kr 6,35 mill. og overtatt av kjøper den 24.1.25.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper på en rekke feil og mangler ved boligen. Det oppfattes at saken gjelder følgende forhold:

- Feil fall på badegulv (motfall) og feilaktige opplysninger om vaskemaskin plass
- Tilbakeholdt opplysninger om fuktskader på bad
- Tilbakeholdt opplysninger om oppgraderinger av bad
- Uriktige opplysninger om rørfornyng
- Skjulte bygningsskader bak baderomsvegg/kjøkkenvegg
- Terskel inn til bad og observasjon av maur
- Lekkasje og sprekk i marmorvask

- Sprekker i gulvfliser på bad
- Ventilasjon og ulovlig tilkobling av ventilator
- Tilbakeholdt opplysninger om skjeggkrebekjempelse
- Tilbakeholdt opplysninger om arbeid på elanlegget
- Gulvproblemer, sprekker, knirking og mulig skjuling av fuktskader
- Takstmannens vurdering og objektivitet

Det er lagt frem omfattende dokumentasjon, herunder blant annet en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann Ø. Reklamasjonsrapporten ble oversendt til foretaket sammen med et innhentet pristilbud. Foretaket informerte om at de ønsket å rekvirere en bygningssakkyndig for befaring og vurdering av forholdene.

Foretaket har siden fremsatt to forlikstilbud som kjøper ikke har akseptert. Kjøper har bemerket at foretaket aldri har realitetsvurdert saken.

Etter å ha mottatt klagesvaret, hvor det blant annet fremgikk at foretaket ikke hadde fått anledning til å sende takstmann på befaring, gjorde sekretariatet oppmerksom på at Finansklagenemnda Eierskifte tidligere hadde avvist saker fra behandling hvor foretaket ikke hadde fått anledning til å befare boligen.

Kjøper har fremlagt en lang rekke vedlegg og bilag som dokumenterer de ulike forholdene.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar. Det er vist til at selger og takstmannen ga mangelfulle opplysninger om en rekke av sakens forhold, og at opplysningene i salgsdokumentene ga et uriktig og misvisende bilde av boligens tilstand. Forholdene var upåregnelige for kjøper, og boligen avvek fra berettiget forventet stand på en rekke punkter.

Kjøper har krevd prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnader på kr 705 000 og sakkyndigutgifter på kr 8 900, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har ikke bestridt mangelsansvar, men mener at prisavslaget – etter fradrag for egenandelen – bør settes til kr 165 000. Det er rimeligste nødvendige utbedringsmetode som skal legges til grunn. Det er ikke grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14, og rentene løper først fra den 2.10.25, jf. rentel. § 2.

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. Sekretariatet viste bl.a. til at saksdokumentene var på over 1 000 sider, og at foretaket ikke hadde befart boligen med egen fagkyndig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fremholdt følgende ved sin vurdering av at saken bør avvises fra nemndsbehandling:

Sekretariatet har vurdert sakens dokumenter, og har kommet til at saken bør avvises. Begrunnelsen for dette er at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling. Det vises til vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d:

«4.1 Avvisningsgrunner

En sak kan avvises dersom

...

d) saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet.»

Vedtektene er i samsvar med lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14.

(...)

Dette innebærer at saker som ikke er egnet for skriftlig saksbehandling kan avvises fra nemndsbehandling. I FinKN 2024-818 uttalte nemnda at spørsmålet om avvisning av en klagesak må vurderes helt konkret, med utgangspunkt i de føringer som er angitt i vedtektenes ordlyd sammenholdt med godkjenningsloven og dens forarbeider. Videre uttalte nemnda at terskelen for å avvise en sak skal være høy, men at både sekretariatet og nemnda må innrømme et visst skjønnsmessig spillerom. Ved den konkrete vurderingen kan bevisituasjonen i saken hensyntas. I FinKN 2021-578 heter det at behovet for bevisumiddelbarhet må vurderes konkret i den enkelte sak.

Sekretariatet mener at det er flere momenter som taler for at den aktuelle saken bør avvises fra behandling. For det første er saken så omfattende at en grundig realitetsbehandling av de mange omtvistede forholdene i saken i alvorlig grad vil gå ut over nemndas effektivitet. Sekretariatet har mottatt dokumenter på over 1000 sider, og saken gjelder 13 mangelsforhold og en lang rekke tvistepunkter. Vi viser til følgende utdrag fra FinKN 2024-818:

«Nemnda viser til at organets saksbehandling er skriftlig, og nemnda skal innen lovbestemte frister treffe sine avgjørelser på bakgrunn av de dokumentene som partene fremlegger. I spesielt komplekse saker, med flere mangelsforhold og/eller et omfattende bevisstoff, vil det ofte være utfordrende for nemnda å kunne treffe en fullt forsvarlig avgjørelse. Nemnda 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.»

(...)

Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse og konklusjon.

Det er på det rene at foretaket ikke har befart boligen, og det er uenighet mellom partene om årsaken til dette – herunder om kjøper kan bebreides. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i denne anledning, sist ved brev av 14.8.26 hvor det heter:

Kjøper tilbød full besiktigelse og utbedring allerede i den nøytrale reklamasjonen i februar 2025. Motparten avsto dette skriftlig og meddelte at de ikke ville ta stilling til befaring før kravet var dokumentert. Selskapet påla deretter kjøper å innhente en uavhengig sakkyndig rapport på egen bekostning. At selskapet krevde en omkamp om befaring flere måneder senere, etter at kjøper lojalt hadde oppfylt dokumentasjonspålegget og selskapets egne frister var utløpt, utgjør ingen rettslig nektelse.

Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til om noen eventuelt kan klandres for den oppståtte situasjonen, men må legge til grunn at det ikke er foretatt en befaring av boligen av foretakets fagkyndige slik foretaket ønsket. Hensynet til kontradiksjon er vanskelig å oppfylle når en av partene i tvisten ikke selv ved egen fagkyndig har undersøkt de påberopte mangelsforholdene ved boligen. I motsetning til hva som er tilfellet ved en alminnelig domstolsbehandling, har ikke Finansklagenemnda et prosessregelverk som kan sikre innhenting av bevis i en slik situasjon. Finansklagenemnda er et frivillig tvisteløsningsorgan, som er avhengig av at begge parter bidrar til sakens opplysning for å sikre et forsvarlig beslutningsgrunnlag.

Etter en samlet vurdering 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 spørsmålene som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).