

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1179

25.11.2025

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

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

Feil ved varmepumpe og gulvvarme – fikset før salget? – motstridende opplysninger – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1991 ble solgt for kr 4,59 mill., og overtatt av kjøper den 20.9.23. Det ble opplyst ved salget om oppvarming ved vannbåren gulvvarme, varmepumper og vedfyring. Boligen var påbygget og omgjort fra fritidsbolig til helårsbolig i 2003. I prospektet ble det videre opplyst at *«I selve rapporten fremkommer det at varmeanlegget ikke fungerer (vannbåren varme) og at det gjøres oppmerksom på at det er satt TG3 på flere elementer. Flere av disse elementene gjaldt varmeanlegget, vannkvalitet, elektriskanlegg som i ettertid er fikset. Punktene er derfor fjernet fra takstmann sin rapport, men takstmann har glemt å slette selve teksten under 'Beskrivelse av eiendommen'»*. I tilstandsrapporten var varmesentral/varmepumpe fra 2009 gitt lys TG 2, og vannbåren varme ble gitt TG IU. Under vurdering av våtrom ble det påpekt at *«Gulvvarme virket ikke på befaringsdagen»*. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at varmepumpen ga dårlig effekt, at varmepumpen slo ut sikringen, feil ved termostater, og at det var feil på et varmeelement. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til selgers forklaring og opplysningene gitt før salget, samt at kravet uansett var bortfalt ved passivitet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 44 499, og forsinkelsesrente fra 22.5.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved varmepumpe og gulvvarme, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1991.

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

Lekker og innholdsrik enebolig på romslig tomt - 4 soverom - 2 bad og vaskerom - Flytt rett inn! (...)

Huset ble i 2003 påbygget og omgjort fra fritidsbolig til helårsbolig og holder en gjennomgående god standard fra den tid.

Boligen varmes opp med vannbåren varme, varmepumper og vedfyring (...)

Soverom: Pent og romslig soverom med plass til stor dobbeltseng. Her er det også plass til garderobeskap om man skulle ønske det. Soverommet kommer med egen varmepumpe som varmer om vinteren og kjøler om sommeren. (...) Teknisk rom: I 1.etasje finner man også det tekniske rommet med varmtvannsbereder, varmeanlegget til den vannbårne varmen, sikringsskap samt god lagringsplass. Rommet fungerer derfor utmerket som kombinert teknisk rom og bod. (...)

Megler tilføyer: I selve rapporten fremkommer det at varmeanlegget ikke fungerer (vannbåren varme) og at det gjøres oppmerksom på at det er satt TG3 på flere elementer. Flere av disse elementene gjaldt varmeanlegget, vannkvalitet, elektriskanlegg som i ettertid er fikset. Punktene er derfor fjernet fra takstmann

sin rapport, men takstmann har glemt å slette selve teksten under "Beskrivelse av eiendommen". (...)

TEKNISKE INSTALLASJONER

(...) Varmepumpe fra 2009 med luft til luft i soverom 1. etasje.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2021. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil/arbeid ved våtrom, men opplyste om kontroll av faglærte på vann/avløp.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende under «Beskrivelse av eiendommen»:

Enebolig i 1 og ½ etasje oppført i 1991, boligen er opprinnelig oppført som fritidsbolig der kjøkken, vaskerom og teknisk er fra den tiden. Boligen ble tilbygd i 2003 og alt av innvendige overflater er fra den tiden, der inkludert begge baderommene og kjøkkeninnredning. Utvendige overflater er antatt fra 1991 og 2003. Boligen har gulvvarme i begge etasjene men for tiden virker ikke varmeanlegg. Som det fremgår av rapporten forøvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, detmeste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er satt TG: 3 på flere poster i tilstandsrapporten.

Overflater var gitt lys TG 2 («avvik som ikke krever umiddelbare tiltak») med opplysninger om bom i noen av flisene, som gjaldt tilnærmet hele gulvet. Det var ikke behov for umiddelbar utbedring, men tiltak kunne ikke utelukkes.

Om bad i 1. etasje fremgikk at det var fra 2003, uten dokumentasjon. Om overflater gulv på bad i 1. etasje (mørk TG 2 – «avvik som kan kreve tiltak») fremgikk bl.a.:

Flislagt gulv og vannbåren varme, gulv har motgående fall til sluk og er lavest ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Med manglende fall på gulvet er det stor fare at ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne ut av rommet med følgende skader.

Gulvvarme virket ikke på befaringsdagen men er kommentert under «vannbåren varme»

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bad i 2. etasje var opplyst fra 2003, uten dokumentasjon. Om overflater gulv på badet i 2. etasje (lys TG 2) var det opplyst:

Flislagt gulv og vannbåren gulvvarme, gulv tilnærmet uten fall til sluk som er plassert under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Gulvvarme virket ikke på befaringsdagen men er kommentert under «vannbåren varme»

Tiltak

- Andre tiltak:

Baderom fungerer slik det er i dag, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.

Punktet «Varmesentral» var gitt lys TG 2, og det ble opplyst:

Varmepumpe fra 2009 med luft til luft i soverom 1. etasje.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannbåren varme var gitt TG IU, og det ble opplyst:

Vannbåren gulvvarme i alle rom iflg. selger, tilstand på varmeanlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg var vurdert til mørk TG 2, hvor det bl.a. var opplyst om at det ikke forelå el-tilsynsrapport de siste 5 år, var montert el-billader i 2022, og ukjent om arbeid var utført av registrert el-installasjonsvirksomhet. Det forelå ikke samsvarserklæring for nyanlegg i 2003. Det forelå ikke kontrollrapport. Det forelå ikke feil iht. spørsmål. Det var generelt anbefalt kontroll.

Boligen ble solgt for kr 4 590 000 ved kjøpekontrakt datert 17.8.23, og overtatt av kjøper den 20.9.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelse at varmepumpen ga dårlig effekt, at varmepumpen slo ut sikringen og at det var feil på et varmeelement.

I e-post 15.11.23 fra S Rørhandel kjøper fremgikk:

1. Styring av gulvvarmen fungerer ikke, får ikke komponentene til å snakke sammen. I 2. etg er termostatene rett og slett ødelagt, disse hører heller ikke til det samme systemet.

Dette kan ikke ha vært i orden tidligere.

2. Varmepumpen jobber uten og gi noe særlig effekt ut til gulvvarmen på tidspunktet jeg var der. Tidligere eier har byttet shuntmotor på denne selv, men jeg kan ikke bekrefte om denne er tilkoblet ordentlig. Denne er trolig ikke original heller da koblingskontakten ikke passet i pumpen. Ingen feilmeldinger/alarmer, men dårlig effekt(kalde gulv).

Pris for utbedring av Punkt 1: 33 999,- ink.mva

(...)

Pris for Punkt 2: TimeP-ris 1000,- +mva.

Her må det feilsøkes videre for å finne ut av omfanget.

Kjøper oppga i e-post av 17.11.23 at en elektriker hadde feilsøkt varmepumpe, og at det så ut som det var feil med varmeelementet, og at den burde byttes.

Kjøper reklamerte den 26.11.23 bl.a. over at vannbåren varme, termostater og varmepumpe ikke fungerte.

Kjøper skrev i e-post 5.12.23 til foretaket:

Viser til tidligere fremsatt reklamasjon.

Det bes om tilbakemelding på følgende punkter:

- hva selger har utbedringer når det kommer til varmepumpe/vannbåren varme og hvem som har utført arbeidene?
- hva som er gjort av arbeid med styring av gulvvarmen i 2. etasje (romtermostatene) og hvorfor disse var koblet fra?
- Hvilke avvik på varmen fremgikk av tilstandsrapporten som først var utarbeidet?
- Finnes det noe dokumentasjon på de arbeidene som er gjort.

I e-post av 12.12.23 purret kjøper på tilbakemelding. Det var deretter noe etterfølgende korrespondanse mellom partene som gjaldt andre mangelsforhold. I e-post 23.1.25 fra kjøper til foretaket ble reklamasjonen opprettholdt. Kjøper fremsatte spesifisert krav om prisavslag den 23.4.25.

I udaterte e-poster fra S Rørhandel ble det gitt pristilbud på kr 35 999 for utbedring av gulvvarme, og kr 8 500 for å skifte vifte.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at vannbåren varme og varmepumpen har fungert fint for dem. Selger har ikke gitt opplysninger om at det har vært problemer med vannbåren varme eller varmepumpen.

Kjøper har anført det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger kjente eller måtte kjenne til at varmepumpen og gulvvarmesystemet ikke fungerte, og at det var avvik ved termostater. Kjøper har bestridt at kravet var bortfalt ved passivitet, og vist til at det flere ganger ble sendt opprettholdelse til foretaket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 44 499, og forsinkelsesrente fra 22.5.25.

Forsikringsforetaket har i hovedsak anført at kjøpers krav var tapt som en følge av passivitet, og at reklamasjonen ikke var fulgt opp innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viste i hovedsak til at det tok lang tid fra nøytral reklamasjon til det ble fremsatt et spesifisert krav om prisavslag. E-postene som ble sendt av kjøper i mellomtiden presiserte ikke hvilke mangelsforhold som ble opprettholdt. I alle tilfeller forelå det ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og foretaket viste til at forhold utover det opplyste var ukjent for selger, samt at avvikene var påregnelige i lys av boligens alder og opplyste tilstand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Foretakets passivitetsinnsigelse førte ikke frem, jf. HR-2018-383-A og FinKN 2020-870. Slik saken var dokumentert, kunne imidlertid ikke sekretariatet se at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet feil ved varmepumpe og den vannbårne gulvvarmen.

Det er anført at kravet er bortfalt grunnet passivitet, men nemnda er ikke enig i dette. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda tiltrer.

I salgsoppgaven var det på side 4 opplyst at boligen «varmes opp med vannbåren varme, varmepumper og vedfyring», og på side 7 fremgår det at soverommet i første etasje «kommer med egen varmepumpe som varmer om vinteren og kjøler om sommeren». På side 8 i salgsoppgaven var det gjengitt deler av takstmannens opplysninger i tilstandsrapporten, og megler ga en tilføyelse hvor det heter:

I selve rapporten fremkommer det at varmeanlegget ikke fungerer (vannbåren varme) og at det gjøres oppmerksom på at det er satt TG3 på flere elementer. Flere av disse elementene gjaldt varmeanlegget, vannkvalitet, elektrisk anlegg som i ettertid er fikset. Punktene er derfor fjernet fra takstmann sin rapport, men takstmann har glemt å slette selve teksten under «Beskrivelse av eiendommen».

I tilstandsrapporten side 5 – under punktet «Beskrivelse av eiendommen» – er det altså opplyst at boligen «har gulvvarme i begge etasjene men for tiden virker ikke varmeanlegg». På samme side i tilstandsrapporten er det opplyst at boligen har varmepumpe fra 2009 med luft til luft på soverom

i første etasje og at det i henhold til selgers opplysninger er vannbåren gulvvarme i alle rom. Takstmannen opplyste at den vannbårne varmen ikke var undersøkt av ham, jf. tilstandsrapporten side 7 og 16. På side 9 og 16 fremgikk det at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt for varmesentralen. I tilstandsrapporten var det for øvrig opplyst at gulvvarmen på badene i første og andre etasje ikke fungerte på befaringsdagen «men er kommentert under 'vannbåren varme'».

Nemnda bemerker at det ved salget var gitt ulike, og til dels motstridende, opplysninger om boligens varmepumper og vannbårne gulvvarme. I tilstandsrapporten var det gitt flere risikoopplysninger om disse bygningsdelene, men risikoopplysningene var – slik nemnda ser det – klart dempet ut fra omtalen av bygningsdelene i salgsoppgaven.

Kjøper avdekket etter overtakelse at det var feil ved varmepumpen og gulvvarmen, og i e-post av 15.11.23 fra fagkyndig som hadde befart anlegget heter det:

Hei, her kommer en liten rapport på hva jeg har undersøkt hos dere.

1. Styring av gulvvarmen fungerer ikke, får ikke komponentene til å snakke sammen. I 2. etg er termostaten rett og slett ødelagt, disse hører heller ikke til det samme systemet.

Dette kan ikke ha vært i orden tidligere.

2. Varmepumpen jobber uten og gi noen særlig effekt ut til gulvvarmen på tidspunktet jeg var der. Tidligere eier har byttet shuntmotor på denne selv, men jeg kan ikke bekrefte om denne er tilkoblet ordentlig. Denne er trolig ikke original heller da koblingskontakten ikke passet i pumpen. Ingen feilmeldinger/alarmer, men dårlig effekt(kalde gulv).

Det fremgår videre av en e-post fra kjøper av 17.11.23 at det hadde vært elektriker på befaring samme dag. Elektrikeren hadde feilsøkt varmepumpen «og det ser ut som det er feil med varmeelementet». Det foreligger imidlertid ingen uttalelse fra elektrikeren. Nemnda bemerker at det er magert dokumentert hva som er feil med varmepumpen og den vannbårne gulvvarmen, men under noe tvil finner nemnda det sannsynliggjort at styringssystemet til den vannbårne gulvvarmen ikke fungerte ved overtakelsen, samt at det var nødvendig å bytte varmeelementet til den ene varmepumpen.

Selv om det var gitt noe motstridende opplysninger ved salget om varmepumpen og gulvvarmen i boligen, er nemnda kommet til at det var upåregnelig for kjøper at det umiddelbart etter overtakelse måtte gjøres utbedringer av gulvvarmen og varmepumpen. Det vises særlig til meglerens opplysninger i salgsoppgaven side 8 som naturlig må forstås som at blant annet det vannbårne gulvvarmeanlegget var «fikset», og kjøper hadde ved budaksept en beskyttelsesverdig forventning om at anlegget fungerte. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Ut fra de foreliggende opplysningene legger nemnda til grunn at utbedring av gulvvarmen og varmepumpen utgjør henholdsvis kr 35 999 og kr 8 500. Nemnda finner at det bør gjøres et visst fradrag ved utmålingen av prisavslaget ut fra forventet alder til de aktuelle bygningsdelene, samt risikoopplysningene som var gitt om varmesentralen. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at kjøper bør tilkjennes prisavslag med kr 30 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).