

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1258

15.12.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

Avvik ved vannbåren varme – kontrollansvar for manglende vedlikehold – avhl. §§ 2-4, 3-2, 4-10, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig fra 2010 ble solgt for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.24. Partene inngikk avtale om å kjøpe boligen før megler ble kontaktet for å gjennomføre et oppgjørsoppdrag. I tilstandsrapporten fremkom det innledningsvis at boligen «Fremstår i god stand». Hoveddelen av boligens bygningsdeler var gitt TG 1 i rapporten, herunder punktet «Vannbåren varme». Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved systemet for vannbåren varme, bl.a. mindre lekkasjer og rørbrudd. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig sett hen til opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen. Det oppsto tvist mellom partene både knyttet til mangelsspørsmålet, om tilstandsrapporten var utarbeidet før eller etter avtaleinngåelsen, hvorvidt selgers utbedringsrett var krenket, om vilkårene for kontrollansvar var til stede, osv. Foretaket anførte bl.a. at utbedring av avvikene fremsto som alminnelig vedlikehold og derfor ikke utgjorde en mangel, samt at kjøpers krav ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 107 369, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 27.1.25.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 2010.

Foretaket har forklart at partene inngikk avtale om salg av boligen før megler ble kontaktet.

I tilstandsrapport datert 29.4.24 fremgikk følgende:

Enebolig med sokkelleilighet. Oppført i 2010 i reisverkkonstruksjon på grunnmur av betong. Utvendig er veggene kledt med trepanel. Halvvalmet tak tekket med betongpanner. Overbygget terrasse med glassvegger og plasttak. Boligen består av kjeller med sokkelleilighet, hovedetasje og loft.

Fremstår i god stand.

Enebolig - Byggeår: 2010

(...)

TG 1 - Vannbåren varme

Luft-til-vann

Resten av røropplegget på eiendommen var også gitt TG 1. For øvrig fremgikk det av tilstandsrapporten at de aller fleste bygningsdeler var gitt TG 1 eller TG 0.

Videre fremgikk bl.a. følgende av selgers egenerklæringsskjema av 25.4.24:

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Svar: Ja

Spesifiser hvilken type: Vann kommer fra borehull. Egen septiktank og egen pumpekum med spredegrøft.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

(...)

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligen ble solgt for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.5.24, og overtatt av kjøper den 24.6.24. I kjøpekontrakten fremgikk:

Følgende, særskilte ansvarsbegrensning gjelder:

Avtalen om kjøp er inngått mellom partene direkte, og megler skal kun bistå med å utarbeide kontrakt basert på partenes avtale, foreta tinglysing og gjennomføre oppgjør i tråd med partenes avtale. Megler har ikke vurdert eiendommens verdi, og både kjøper og kjøpers långivere oppfordres til selv å undersøke hvorvidt den avtalte kjøpesummen reflekterer eiendommens verdi.

Etter overtakelsen opplevde kjøper avvik ved eiendommens anlegg for vannbåren varme, ved manglende funksjon grunnet flere mindre lekkasjer. Det ble reklamert til foretaket den 9.8.24.

I etterkant av reklamasjonen, kontaktet kjøper en rørlegger som rensset anlegget og skiftet ventiler. Utbedringen var effektiv, slik at hele anlegget fungerte i etterkant – med unntak av hagestuen. Den 30.12.24 utvidet kjøper reklamasjonen til også å gjelde et rørbrudd på vannvarmesystemet.

I forbindelse med reklamasjonsprosessen innhentet kjøper reklamasjonsrapport fra takstfirma F:

Rekvirert dato: 06.12.2024

(...)

Kjøper oppdaget i sommer drypping inne i foreldreskapet til 1. etasje i teknisk rom og att det ikke var trykk på anlegget, rørlegger ble bestilt og det ble da registret at anlegget trengte rens og utskifting av flowmeter og ventil overdeler.

Etter dette klarte fortsatt ikke anlegget å opparbeide trykk og det ble oppdaget at det var defekt ekspansjonskar, samt lekkasje i to rørkoblinger, dette ble så skiftet ut.

Så ble det oppdaget at det var lekkasje i den vannbåren varme som går til hagestuen, her er det to sløyfer, mest sannsynlig årsak er frostskaade som har sprengt rør. Vannet er nå koblet i fra, det er ingen synlig skade å se på overflaten i hagestuen som er på 23 kvm.

(...)

Konklusjon

Det var flere lekkasjer i systemet:

1- en ventil i fordeler skap til 1. etasje.

2- lekkasje ved stoppekran.

3-lekkasje ved stoppekran.

4- Ekspansjonskar som var defekt.

5-Lekkasje i 2 sløyfer i rør i gulv i hagestuen.

Lekkasjene har ikke påvirket tilstøtende bygningsdeler.

Koreksjonsproblemene skyldes manglede vedlikehold

En årlig vedlikeholdsservice, eller en sjekk av det vannbårne varmeanlegg, vil bidra til økt levetid. I tillegg reduserer du risikoen for uønsket stopp.

(...)

For å utbedre forholden må anlegget renses og ventiler må byttes ut, dette er nå utført og anlegget fungerer etter hensikten unntatt i hage stuen.

For å utbedre rørbruddene i hagestuen må bygningsdelen rives, det er fliser over påstøp med vannsløyfer som ligger på isopor.

Hagestuen er bygget opp med enkle glass i skyvedører i metall og tak med kanalplast og det vil kreve en del varme for å holde romtempertur på vinteren, ett alternativ til romoppvarming kan være en luft til luft varmepumpe, da vil en også unngå problem med fremtidig frostskaide i det vannbårne rørsystemet.

I rapporten var de samlede utbedringskostnadene estimert til kr 117 369 inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt pristilbud datert 1.8.24 og faktura på kr 48 396 datert 11.9.24, samt artikkelen «Varmtvannsbereder med ekspansjonskar: Dette må du sjekke hvert år».

Foretaket har fremlagt følgende uttalelser fra selger:

Ang skaden/problemene så har anlegget for vår del fungert helt problemfritt i alle år. Kun utført vanlig vedlikehold som rens av sil/filter.kjenner ikke til problemene som er nevnt.

(..)

Hei.har ikkje vert kjent med noen form for lekkasje.det ble brukt som normalt i mitt eie.

Eg har ingen videre informasjon og bidra med her da anlegget har fungert svært bra.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra selger:

Hei.utbedrings retten har ikkje under noken omstendigheter blitt krenket.

Eg som privatperson har heller ingen kunnskap eller rett til og utbedre dette.

Dette må utbedres av aut fagarbeider.

Kjøper har fremlagt bilder og en video.

Foretaket har bl.a. vist til værhistorikk for området, og priser for varmepumpe på OBS Bygg, mv.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til eiendommens alder, samt at nærmest alle bygningsdeler var gitt TG 0 eller TG 1 i forkant av kontraktsinngåelse. Blant bygningsdelene som var gitt en positiv vurdering i tilstandsrapporten var nettopp vannbåren varme, som ble gitt TG 1. At det var behov for slike tiltak var derfor utenfor det kjøper måtte forvente. Etter kjøpers syn var ikke utbedringsretten krenket. Ifølge kjøper ble det tatt kontakt direkte med selger i etterkant av at mangelen ble avdekket, hvoretter selger frasa seg utbedringsretten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 107 369, hensyntatt kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav ble sendt den 27.1.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at feil ved vannvarmesystemet utgjorde en mangel etter avhendingslova. Foretaket har bl.a. påpekt at kjøpers skaderapport ble utarbeidet etter at en del av varmesystemet allerede var utbedret, slik at rapportens bevismessige verdi var begrenset. Videre har foretaket anført at utbedring av avvikene var å anse som alminnelig vedlikehold, slik at forholdet uansett ikke var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. Foretaket påpekte at avtalen ble inngått før tilstandsrapporten var innhentet, slik at denne ikke kunne påvirke mangelsvurderingen, jf. FinKN 2024-550. Foretaket har videre vist til systemets alder, og at alminnelig vedlikehold av et 14 år gammelt varmesystem var innenfor det kjøper måtte påregne ved eiendommen. Kjøpers utbedring kunne ikke anses som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. For øvrig ble det anført at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10. Det ble vist til at flere av forholdene ble utbedret en måned etter inngitt reklamasjon, og etter foretakets syn før de fikk tatt stilling til utbedringsretten. I alle tilfeller var ikke forholdet innenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14. Videre ble det anført at forholdet kunne ha oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, og i motsatt tilfelle at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til boligens alder og at varmesystemet var gitt TG 1. Uavhengig av om selgers utbedringsrett var krenket, kunne kjøper kreve utbedringskostnadene som erstatning, jf. avhl. § 4-10 fjerde ledd, jf. § 4-14. Sekretariatet viste til FinKN 2025-218. Vilklårene for kontrollansvar var oppfylt, jf. HR-2022-192-A.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet avvik ved boligens vannbårne varmeanlegg.

Foretaket har bl.a. anført at selgers utbedringsrett er krenket, jf. avhl. § 4-10. Nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til dette spørsmålet, da bestemmelsen ikke er til hinder for at kjøper kan kreve økonomisk kompensasjon i form av erstatning for eventuelle mangler ved eiendommen. Slik nemnda ser det, er vilklårene for kontrollansvar oppfylt, se nedenfor.

Når det gjelder rørbrudd, har foretaket anført at kjøper enten har tapt sitt krav om følge av forsinket reklamasjon jf. avhl. § 4-19, eller at forholdet oppsto etter risikoens overgang jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Angående reklamasjonsanførselen vil sekretariatet vise til at kjøper overtok eiendommen i juni. Vi kan ikke se at kjøper ved alminnelig bruk måtte umiddelbart avdekke at det forelå avvik ved vannvarmesystemet, all den tid funksjonen til oppvarmingselementer på en eiendom er i betraktelig mindre bruk under sommermånedene. Vi tilføyer at vi heller ikke kan se at kjøper forsømte sin undersøkelsesplikt etter § 4-9 som følge av at avvik ikke ble avdekket ved overtakelse.

Kjøpers reklamasjon angående flere mindre feil ved anlegget i august 2024 var følgelig inngitt i samsvar med tidsfristene oppstilt i avhl. § 4-19. En tid senere, i desember 2024, reklamerte kjøper også over rørbrudd på samme anlegg. Sekretariatet finner at også denne reklamasjonen ble inngitt rettidig. Etter nemndspraksis må kjøper gis tid til å avdekke skadeårsak, se bl.a. FinKN 2015-258 og FinKN 2023-658. I perioden mellom første og andre reklamasjon hadde kjøper fått en rørlegger til å utbedre avvikene ved anlegget, og vi kan ikke se at kjøper burde eller kunne avdekket på et tidligere tidspunkt at det i tillegg forelå et rørbrudd.

Det er først når kjøper avdekket rørbruddet at kjøper måtte forstå at selger kunne være ansvarlig. Det er ikke holdepunkter i saken som tilsier at kjøper burde avdekket dette på et tidligere tidspunkt, slik at også denne reklamasjonen ble inngitt rettidig jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet bemerker kort at forholdet er nært tilknyttet det som allerede var reklamert over i august 2024, slik at det også kan argumenteres for at forholdet uansett inngår i kjøpers opprinnelige reklamasjon.

Kjøpers reklamasjoner ble inngitt rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Videre er det foretakets syn at rørbruddet ikke kan sies å ha oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. I skaderapporten er det manglende vedlikehold som er utpekt som årsak for avvikene ved anlegget. Vi viser til at skadetakstmann fremhever korreksjonsproblematikk som følge av manglende vedlikehold som årsak. Slik sekretariatet forstår saken, har feil vanntemperatur på rørene under hagestuen altså forårsaket rørbrudd som følge av frost, som i skaderapporten knyttes til manglende vedlikehold. Manglende vedlikehold er klart nok en omstendighet som oppsto før risikoens overgang, selv om selve resultatet (rørbruddet) oppsto etter. Kjøper krav kan følgelig ikke avslås som følge av risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, både hva gjelder avhl. § 4-19 og § 2-4.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1.

Boligen var ved salget opplyst å være oppført i 2010, og kjøper kunne forvente at boligen hadde en standard som ligger tett opp til dagens byggeskikk samt at bygningsdelene var av nyere alder og ikke i nevneverdig grad var utsatt for slitasje og elde. Det vises videre til sekretariatets drøftelse:

Inntrykket kjøper kunne utlede av eiendommens alder ble forsterket av opplysningene i tilstandsrapporten. Av denne fremgikk det at et overveldende flertall av bygningsdeler var angitt TG 0 eller TG 1, som etter rapporten skal indikere at ingen eller mindre avvik. Kjøper kunne altså forvente at eiendommen var jevnt over i god stand. Blant bygningsdelene som var angitt TG 1 var systemet for vannbåren varme, slik at kjøper klart nok kunne forvente at anlegget var i god stand. Etter nemndspraksis er takstmanns tekniske vurdering av relevante bygningsdeler sentralt i mangelsvurderingen, jf. FinKN 2023-90.

På bakgrunn av en samlet vurdering av det ovennevnte har sekretariatet kommet til at avvikene ved anlegget utgjør et avvik fra kjøpers rimelige forventning, så vel som et avvik fra avtalt stand. Vi bemerker at det også fremstår som upåregnelig at avvikene kjøper opplevde ved anlegget er et resultat av manglende vedlikehold fra tidligere eier.

Sekretariatet har merket seg foretakets anførsler om alminnelig vedlikehold, men har ikke funnet dette avgjørende for mangelsvurderingen. Et utbedringsbehov av denne størrelsesorden kan neppe omtales som alminnelig vedlikehold, og er uansett et etterslep av vedlikehold som er av en upåregnelig størrelse. Alle avvik inntas som mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-1.

Etter en samlet gjennomgang av sakens dokumenter er nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Det er riktignok et spørsmål i saken om tilstandsrapporten forelå før budaksept, men dette er etter nemndas skjønn ikke avgjørende ut fra boligens alder og de forventninger kjøper kunne utlede av dette til boligens system for vannbåren varme. Nemnda har merket seg at foretaket bestrider reklamasjonstaksten til takstfirma F, men det er ikke fremlagt en annen fagkyndig vurdering som gir grunnlag for å så tvil om reklamasjonstaksten. Nemnda legger derfor denne til grunn ved sin vurdering av saken.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning, jf. avhl. § 4-14. I sekretariatets drøftelse heter det:

I foreliggende sak er det konstatert at avvikene ved anlegget har oppstått som følge av manglende nødvendig vedlikehold. Etter sekretariatets syn er det ikke tvil om at vilkårene for erstatning etter avhl. § 4-14 er oppfylt, ettersom det lå godt innenfor selgers kontrollsfære å gjennomføre nettopp nødvendig vedlikehold ved anlegget.

Estimatet på de fulle utbedringskostnadene er på kr 117 369. Beløpet legges til grunn som utgangspunkt for erstatningsutmålingen.

Sekretariatet finner å gjøre noe fradrag i utmålingen, ettersom noen aspekter ved utbedringen vil føre til at kjøper får nye bygningsdeler. Vi viser bl.a. til at kjøper vil få nye vannrør, betong og fliser på hagestuen. Dette er klart nok levetidsforlengende tiltak som er å gå utenfor partenes avtale, og det må komme til fradrag ved utmålingen. Samtidig kunne kjøper som nevnt forvente gjennomgående god standard, også på disse bygningsdelene, slik at fradraget ikke må bli for stort.

Etter en samlet vurdering av det ovennevnte fastsettes erstatningen til kr 100 000. Kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd kommer til fradrag.

Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av erstatning med kr 100 000 og begrunnelsen for denne. Kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd kommer til fradrag i erstatningsbeløpet. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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