

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1293

17.12.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Defekt varmepumpe – TG1 – oppstått etter overtakelsen? – avhl. §§§ 2-4, 3-1, 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 2012 ble solgt for kr 6,75 mill., og overtatt den 15.4.24. Boligen ble markedsført som «meget pen» og med «passivhus standard». Punktene «varmesentral» og «vannbåren varme» fikk TG 1 i tilstandsrapporten. Kjøper oppdaget i oktober 2024 at varmeanlegget ikke fungerte. Skadetaksten viste at deler av anlegget var defekt, og at delen som var defekt var utgått og dermed ikke kunne erstattes. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel som følge av tilstandsgraden, og at det ikke var opplyst om feil ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav med henvisning til at skaden hadde oppstått etter risikoens overgang. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 227 771, samt forsinkelsesrente fra 13.12.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 2012. Boligen er markedsført som en «innholdsrik, meget pen enebolig m/passivhus standard».

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

Oppvarming

Eneboligen er oppvarmet med luft-til-vann varmepumpe, vannbåren gulvvarme og radiatorer i hver etasje. Varmesentral er også for varmtvann og er plassert i vaskerom. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Systemair. Boligen er utstyrt med solcellepanel

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende informasjon:

Varmesentral - TG 1

Bygget er tilkoblet luft til vann varmepumpe og har en varmesentral for varmtvann og vannbåren gulvvarme, samt til radiatorvarme plassert i vaskerom.

Radiatorer er plassert i hver etasje.

Ikke nærmere kontrollert.

Se under punktet "Vannbåren varme" for øvrig info om intern varme i bygget.

Vannbåren varme - TG 1

Bygget er tilkoblet luft til vann varmepumpe og har en varmesentral for varmtvann og vannbåren gulvvarme, samt til radiatorvarme plassert i vaskerom.

Ikke nærmere kontrollert.

Se under punktet "Varmesentral" for øvrig info om intern varmesentral i bygget.

I egenerklæringsskjemaet har selger svart «nei» på spørsmål om de er kjent med feil på bl.a. varmepumpe. Selger overtok selv boligen i 2022, og selger har bodd i boligen det siste året.

Boligen ble solgt for kr 6 750 000 ved kjøpekontrakt datert 15.4.24, og overtatt av kjøper den 15.7.24.

Kjøper oppdaget i oktober at varmeanlegget ikke fungerte. Firma S ble engasjert for å undersøke eller utbedre forholdene. Kjøper har fremlagt skadetakst, hvor det fremgikk:

Ved sjekk av anlegg viser det seg at sirkulasjonspumpe for varmtvann i KW-SMART modul er defekt. Siden deler til dette systemet er utgått, kan det ikke fikses, men skiftes ut med nytt system. Bereder satt i drift med EL. Det ble også rensset siler i KW-SMART modul.

[...]

Hbs 20, mangler kommunikasjon med bereder, Må installeres når ute del kommer.

Kjøper har fremlagt pristilbud for utskifting av varmepumpe på kr 160 500 inkl. mva.

Selger og megler har forklart at anlegget fungerte da det ble testet før salget.

Kjøper gjennomførte nødvendige utbedringsarbeider, og fremla fakturaer på til sammen kr 227 771 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen har en mangel som følge av defekt varmepumpe/varmeanlegg, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke var gitt noen indikasjoner på feil eller skader ved anlegget, og at tilstandsgraden som ble gitt tilsa at det var rimelig å legge til grunn at anlegget kunne virke i lang tid fremover. Det var i det minste upåregnelig at anlegget sluttet å fungere så kort tid etter overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 227 771, i tillegg til saksomkostninger, og forsinkelsesrente fra 13.12.24.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel, og viste til at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Foretaket har i hovedsak vist til at det var to utsagn til støtte for at anlegget fungerte som normalt før salget, og at det dermed måtte antas at feilen oppsto som følge av forhold etter risikoens overgang. Subsidiært har foretaket anført at boligen var i påregnelig stand, som følge av alderen på anlegget, og at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Atter subsidiært har foretaket anført at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag, som følge av boligens alder mv.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det lå utenfor kjøpers berettigede forventning at anlegget ikke kunne utbedres, og dermed også at anlegget var i dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av defekt varmepumpe, samt at forholdet er oppstått før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Nemnda finner det ikke sannsynliggjort at mangelen har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Det vises til at varmepumpen sluttet å virke etter overtakelsen, selv om det var forholdsvis kort tid etter, og det er sannsynlighetsovervekt for at det skyldes en latent feil som var til stede ved overtakelsen.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, heter det følgende i sekretariatets vurdering av saken:

I denne saken har kjøper en forventning om at boligen oppvarmes av varmepumpe/anlegg som, etter mangel på informasjon om noe annet, må antas å være fra byggeår. Anlegget var dermed om lag 12 år gammelt på avtaletidspunktet, og dette kan gi en forventning om et mulig vedlikeholdsbehov på anlegget. Anlegget har imidlertid fått TG 1 gjennomgående, og det gis dermed ingen grunn til bekymring for omfattende vedlikeholds- eller utbedringsbehov i nær fremtid. Samlet sett har kjøper dermed en berettiget forventning om å at huset har varmepumpe/anlegg som i liten eller begrenset grad krever utbedringer i nær fremtid. Vi viser til sammenligning til FinKN 2025-784, FinKN 2025-358 og FinKN 2024-661, som alle gjaldt mangelsansvar etter avhl. § 3-2 for varmepumpe/varmeanlegg vurdert til TG 1 ved salget.

Alderen på anlegget har betydning for hvilken forventning kjøper har til anlegget. Det er gjennomgående et sentralt moment i nemndspraksis ved vurderinger av boligdelar med standardisert levetid. I disse typetilfellene er det som regel informert i tilstandsrapporten etc. om at det er begrenset restlevetid på boligdelen, og spørsmålet blir hva slags forventninger som kan knyttes til vedlikehold i lys av dette. Foreliggende sak skiller seg vesentlig fra dette, ved at kjøper ikke har fått noe informasjon om levetid på anlegget det reklameres på. Det kan ikke forventes at en forbruker kjenner til eller tilegner seg kunnskap om dette. At anlegget viser seg å være mot slutten av sin levetid, kan dermed ikke tillegges vekt ved vurderingen av om det foreligger en mangel i dette tilfellet, men vil trekkes inn ved utmålingen av prisavslaget.

Samlet sett har vi kommet til at forholdet utgjør en mangel, fordi kjøpers berettigede forventning til anleggets tilstand ikke samsvarer med den faktiske tilstanden, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert foretakets anførsler i nemnsanmodningen, men disse gir ikke grunnlag for en annen konklusjon.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1, og kjøper har krav på prisavslag for utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har sannsynliggjort at de relevante utbedringskostnadene utgjør i underkant av kr 228 000. Det er klart at det må gjøres et standardhevingsfradrag, og nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse på dette punktet. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

I nemnsanmodningen er det også krevd erstattet sakskostnader. Nemnda legger til grunn at kjøper har boligkjøperforsikring, jf. kjøpekontrakten side 2, og kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd hva gjelder advokatbistand.

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), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).