

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-978

30.9.2025

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

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

Feil ved varmbåren varme – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19 første ledd.

En leilighet fra 2020 ble solgt i 2023, og overtatt av kjøper den 15.5.23. Boligen ble markedsført som en «moderne og lettstelt leilighet», med «vannbåren gulvvarme med digital styring på alle rom». I tilstandsrapporten var boligens bygningsdeler, herunder vannbåren varme, hovedsakelig gitt TG 1. Etter overtakelsen opplevde kjøper gjentatte svikt i anlegget for vannbåren varme, og anlegget ble undersøkt/repert i februar-april 2024. Etter at anlegget på nytt sviktet i september 2024, avdekket kjøper at systemet var feilmontert, og reklamerte den 5.12.24. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte hovedsakelig at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 89 320.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved varmeanlegget, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Trøndelag oppført i 2020.

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

Lekker 4-roms leilighet med livsløpstandard - (...)

Dette er den perfekte boligen for deg som ønsker å bo i en ny, moderne og lettstelt leilighet i naturskjønne omgivelser. Leiligheten er betydelig oppgradert og er den eneste i borettslaget som har vannbåren gulvvarme med digital styring på alle rom.

(...)

Oppvarming: Gasspeis. Vannbåren varme. Oppvarming for øvrig ved elektrisitet.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende generelle bemerkninger om boligens tilstand og tidligere bruk:

Leilighet fra 2020 men kun vært brukt siden mai 2022 og framstår med lite bruksslitasje. Oppført med god standard og god håndverksmessig utførelse men med noe mindre avvik på fallforhold på våtrom.

Vannbåren varme ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, og fra rapporten hitsettes:

Vannbåren varme med elkasset med 3 varmebatterier plassert i innkassing på vaskerom. Termostater på alle rom

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2022, og hadde bebodd boligen i 9 måneder forut for salget. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon), har selger svart "nei". På spørsmål om kjennskap til forhold av betydning ved eiendommen som kunne være relevant for kjøper å vite

om, har selger svart "nei".

Budaksept fant sted den 30.3.23, og boligen ble overtatt av kjøper den 15.5.23.

Kjøper har forklart at det etter hvert viste seg at varmeanlegget for varmbåren gulvvarme ikke holdt den kvalitet som ble forespeilet kjøper forut for kjøpet.

Det var problemer med anlegget første gang i januar 2024, og kjøper tok da kontakt med leverandøren av varmesystemet. Det ble utført feilsøking av G VVS, som oppga følgende i e-post av 8.2.24:

Vi var ikke utførende rørlegger på dette prosjektet, dette firmaet er lagt ned og alt har blitt henvist til oss hvor vi har hjulpet til så godt vi har klart med tanke på reklamasjon og garantier opp mot leverandører

Den 16.2.24 sviktet anlegget på nytt. Kjøper har fremlagt faktura fra G VVS datert 11.3.24 for rørleggerarbeider på kr 3 600.

Etter utført reparasjon fungerte anlegget. Siden kostnadene var under egenandelen, valgte kjøper å ikke henvende seg til foretaket eller selger.

Den 24.4.24 opplevde kjøper på nytt svikt ved anlegget, og i september 2024 ble det avdekket at systemet var feilmontert. Kjøper har fremlagt e-post fra elektrikerfirma A datert 20.11.24, hvor det ble redegjort for feilene ved anlegget.

Kjøper har også fremlagt servicerapport fra G VVS datert 29.11.24. I rapporten fremgikk at det var foretatt feilsøking på el-kjel løsning m/gulvvarme. Det var mistanke om trykkløst system på grunn av luftproblem, sirkulasjonspumpe som hadde gått tørr, defekt ekspansjonskar, mangel på luftepotter og monteringsavvik. Ifølge rapporten måtte varmeanlegget byttes ut i sin helhet.

Kjøper har fremlagt faktura fra G VVS datert 29.11.24 for feilsøking på varmesystem inkl. elektriske arbeider på kr 21 324. Kjøper har også fremlagt faktura datert 29.11.24 for levering og montering av ny elkjele inkl. elektrisk tilkobling på kr 56 420.

Kjøper reklamerte til selger i brev av 2.12.24, og forklarte følgende:

Anlegget stoppet flere ganger sist vinter, 12. jan, 16. feb. og 24. apr. og varmeelementet måtte skiftes en gang. Nå i høst den 25. sep. stoppet anlegget igjen for fjerde gang. Jeg har hatt rørlegger fra G VVS til å se på det hver gang. Første gang måtte vi lete etter varmeelementet og skjære hull i veggen. Nå har endelig prosjektleder fra G VVS og (...) elektrikerfirma A feilsøkt på anlegget og konstatert at det var feilmontert. (...)

Den 5.12.24 reklamerte kjøper overfor foretaket.

Kjøper har anført at kjøper ikke kunne forvente at det ville påløpe kostnader til rørlegger og elektriker for utbedring av varmeanlegget for vannbåren varme, og at forholdet derfor utgjorde en mangel. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, og viste bl.a. til at tredjegangssvikten på anlegget skyldtes at fagperson hadde gjort feil ved utbedringsforsøk nummer to. Når denne feilen ble utbedret hadde kjøper ikke oppfordring til å reklamere. Ifølge kjøper startet fristen først å løpe i september 2024, da det var på dette tidspunktet en fagperson oppdaget at anlegget var feilmontert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 89 320.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har prinsipalt vist til at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og påpekt at selgers utbedringsrett uansett var krenket, jf. avhl. § 4-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder prinsipalt spørsmålet om kjøper har reklamert for sent over feil ved leilighetens vannbårne varme, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet forstår det slik at problemet med boligens varmeanlegg viste seg første gang for kjøper på nyåret 2024. Kjøper har forklart at de opplevde at varmeanlegget ikke hadde tilfredsstillende funksjon den 12.1.24, den 16.2.24, og at de derfor rekvirerte leverandøren av varmeanlegget for befarings. Det ble gjennomført feilsøk på gulvvarmeanlegget, og det ble foretatt utskiftning av aktuatorer som garanti, samt foretatt innsetting av inspeksjonsluke. Faktura er datert 11.3.24. Kjøper har forklart at hun opplevde god funksjon på varmeanlegget etter dette, før problemene viste seg igjen den 24.4.24. Varmeelementet måtte skiftes en gang. Den 25.9.24 stoppet anlegget for fjerde gang, og anlegget ble på nytt undersøkt og skiftet ut av VVS-firma G. Kjøper ble da klar over at svikten skyldtes feilmontering av anlegget. Det er fremlagt en rapport og to fakturaer og datert 29.11.24 for utskiftning av varmeanlegget. Kjøper reklamerte overfor selger den 5.12.24.

Selv om starttidspunktet for reklamasjonsfristen kan være utfordrende å vurdere, er sekretariatet basert på hendelsesforløpet av den oppfatning at reklamasjonen i starten av desember 2024 er for sent fremsatt.

Etter vårt syn er det mye som taler for at reklamasjonsfristen senest startet å løpe den 24.4.24. Vi bemerker at det er uten betydning at kjøper først i tiden før nøytral reklamasjon ble kjent med det fulle skadeomfanget, da de senest ved tredje gangs svikt den 24.4.24 hadde klare oppfordringer til videre undersøkelser. De symptomene på svikt kjøper sto ovenfor utløste en aktivitetsplikt som gjorde at de uansett «burde» gjort seg kjent med og reklamert på de aktuelle forholdene 2-3 måneder etter dette tidspunktet.

Sekretariatet viser i tillegg til at boligen var nyere og at de fleste bygningsdeler var vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten, herunder vannbåren varme og boligens el-anlegg, hvilket burde gi kjøper en grunn til å reagere når det det avdekkes gjentagende svikt ved varmeanlegget. Særlig må det gjelde når feilen fremdeles er til stede etter utbedringsforsøk. At feilen gjelder en varmekilde, som ifølge kjøper er "vitalt" for boligen, tilsier også at kjøper hadde en særlig grunn til å reagere omgående overfor selger. Endelig tilføyer vi at det kan foreligge en mangel ved boligen, selv om mangelen økonomisk sett ligger under kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper kan følgelig ikke avvente med å reklamere før mangelen økonomisk sett er høyere enn egenandelen. Se bl.a. Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven, Bergsåker, (2023) s. 441.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe senest i april 2024 da anlegget stoppet for tredje gang på i underkant av fire måneder. Dette gjelder selv om kjøper ikke måtte betale for reparatørens arbeid ved denne anledningen. Reklamasjonen ble fremsatt først i desember samme år, noe som ikke er innen rimelig tid i avhl. § 4-19 første ledds forstand.

Reklamasjonen er etter nemndas syn fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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