

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1017

18.9.2026

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

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

Avvik ved varmepumpe – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En enebolig fra 1930 ble solgt for kr 24,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.12.24 og overtatt av kjøper 22.4.25. I tilstandsrapporten var varmesentral gitt TG 1, og det var opplyst at oppvarming i boligen skjer via luft til vann montert i 2017. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst om diverse faglært arbeid utført på boligen, bl.a. nytt luft til vann-anlegg m/dobbel Daikin varmepumpe. Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket feil på boligens varmepumpe. Kjøper kontaktet selger, og fikk deretter fagperson til å sette anlegget i midlertidig drift. I november/desember 2025 oppdaget kjøper at kompressoren hadde havarert og reklamerte overfor selger. Kjøper anførte at feilene ved varmepumpen utgjorde et avvik fra det avtalte, og var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at kjøper ikke hadde sendt reklamasjon innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 72 440, kostnader til feilsøking/rapport kr 9 173, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1930.

I tilstandsrapporten ble varmesentral gitt TG 1, og opplyst at oppvarming i boligen skjer via «luft til vann» montert i 2017. Det er også montert varmekabler på bad, samt tilbygg i kjelleren. Oppvarmingen opplyses å ikke være kontrollert, og tilstandsgraden settes med tanke på alder.

Varmtvannstanken er fra 2017 og ble også gitt TG 1. Det ble opplyst at anlegget ikke var kontrollert, men at tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra selger om funksjonen.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1982. Videre fremgikk det at arbeider kun var utført av faglærte. Selger har navngitt ulike selskaper og opplyst at det er modernisert el-anlegg, nytt inntak og sikringsskap, overspenningsvern, nytt luft til vann-anlegg med dobbel Daikin varmepumpe.

Boligen ble solgt for kr 24,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.12.24, og overtatt av kjøper den 22.4.25.

Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket feil på varmepumpen. Kjøper tok kontakt med selger den 1.5.25, og stilte spørsmål om det var «noe triks for å få dette til å funke?».

Kjøper har i sin klage vist til at anlegget ble satt i midlertidig drift etter bistand fra fagperson den 1.5.25. I klagen har kjøper forklart at det i perioden som fulgte skulle legges vannbåren gulvvarme i 2. etasje, og at arbeid med varmepumpen ble utsatt som følge av dette. Etter at gulvvarmeanlegget i 2. etasje var ferdig, skulle varmepumpen aktiveres igjen. Kjøper avdekket i november 2025 at kompressoren hadde havarert og reklamerte overfor selger 8.12.25.

I e-post av 8.12.25 fra rørleggermesteren er det angitt kostnader på kr 53 023. Pristilbudet omfatter blant annet bytting av defekt kompressor og styrekort. Det er også fremlagt oppdaterte kostnader på kr 72 440.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har også anført at det er reklamert rettidig, og har påpekt at det først var i november 2025 at varmepumpen viste seg å ha et varig kompressorhavari. Reklamasjonsfristen kan ikke begynne å løpe før kjøper har tilstrekkelig grunnlag for å forstå at det kan dreie seg om et mangelsforhold, og én enkelt feilmelding i mai kan ikke sies å utløse reklamasjonsfristen. Den sakkyndige ga ikke uttrykk for at det forelå havari eller grunnlag for reklamasjon. Anlegget ble satt i drift igjen, og det var først på vinteren at varmepumpens funksjon som primær varmekilde ble aktualisert. Det ble reklamert kort tid etter at mangelen ble konstatert. Det anføres uansett at henvendelsen til selger i mai 2025 ga selgeren melding om forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader på kr 72 440 og kostnader til feilsøking/rapport på kr 9 173, med fradrag for den lovfestede egenandelen i avhl. § 3-1 fjerde ledd, og med tillegg av forsinkelsesrenter fra den 8.12.25.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Kjøpers melding i mai 2025 er ikke alene fristavbrytende da det ikke gjøres gjeldende et avtalebrudd eller at avtalebruddet vil gjøres gjeldende.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, og viste i hovedsak til at avvik ved varmepumpen ble oppdaget i mai 2025, og at kjøpers reklamasjon i desember 2025 var fremsatt for sent.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at reklamasjonen var for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets begrunnelse:

Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at kjøpers melding i mai 2025 er tilstrekkelig til å avbryte reklamasjonsfristen. Selger ble kun gjort oppmerksom på at det forelå en driftsmelding, og vi kan ikke ut fra SMS-korrespondansen alene se at kjøper gjorde mangelskravet gjeldende. Foretaket har vist til FinKN 2024-855 som sekretariatet også finner veiledende.

Vi har merket oss at varmepumpen ble satt i midlertidig drift, og slik vi forstår saken opplevde ikke kjøper noen problemer med varmepumpen i mellomtiden. At anlegget settes i midlertidig drift, avhjelper imidlertid ikke det underliggende problemet. Det vises her til at anlegget ble satt i nødmodus, hvilket ikke kan anses som noe varig tiltak.

Selv om skadeomfanget senere viser seg å være større, endrer ikke det utgangspunktet om at kjøper allerede i mai 2025 ble kjent med at det forelå feilmelding ved varmepumpen, og at varmepumpen kunne ha behov for tiltak. Vi finner etter dette at kjøpers reklamasjon i desember 2025 er fremsatt for sent.

Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemnsanmodning som stiller reklamasjonsspørsmålet i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).