

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1143

15.10.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Avvik ved gulvvarme – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-19.

En leilighet fra 1977 ble solgt for kr 2,12 mill. og overtatt av kjøper den 15.9.25. Boligen ble markedsført som «pen og innholdsrik». I tilstandsrapporten ble det opplyst om oppvarming med radiator som var tilkoblet varmesentral (TG 1). Vannbåren varme var gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at et mindre område på ett av soverommene hadde dårligere gulvvarme. Kjøper reklamerte den 8.1.26, og anførte at forholdet utgjorde et avvik fra kjøpers forventning til boligens stand, og at selger måtte ha vært kjent med forholdet ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 63 312.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved gulvvarme, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 4-roms leilighet i Trøndelag oppført i 1977. Boligen ble i salgsprospektet omtalt som pen og innholdsrik endeleilighet fordelt over to plan.

I tilstandsrapporten ble det på punktet om øvrige rom i 2. etasje opplyst at gulvflater var belagt med gulvbelegg. Det var naturlig ventilasjon via ventiler og oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral. Takstmann vurderte forholdet til TG 1. Det samme gjaldt også øvrige rom i 3. etasje.

Tekniske anlegg ble opplyst å ha varierende årstall. Vannbåren varme ble gitt TG 2. Det ble opplyst at radiatorer med tilhørende røropplegg hadde en alder som tilsa at anbefalt brukstid var passert. Konsekvensene av dette var en usikker restlevetid.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2003. I punktet om tilleggskommentarer opplyste selger at boligen hadde nye vinduer, bedring av isolasjon og utvidelse av veranda antageligvis i 2010.

Boligen ble solgt for kr 2,12 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.9.25.

Kjøper avdekket temperaturavvik på ett av soverommene, og reklamerte til foretaket 8.1.26. Det ble i den forbindelse rekvirert en skaderapport fra takstfirma K. Kort tid etter at kjøper flyttet inn ble det avdekket at gulvet i ett av soverommene føltes kaldere enn forventet. Problemet forverret seg betydelig i desember. Det ble målt 9-10 grader i deler av rommet, mens andre områder av samme gulv målte omtrent 21 grader.

Fra rapporten hitsettes:

På befaringsdagen ble det benyttet termokamera for å kartlegge temperaturforskjeller i gulvet på soverommet i 2. etasje.

Undersøkelsen viste et avgrenset område langs yttervegg, med en utstrekning på ca. 50 cm x 1 meter, hvor overflatetemperaturen var målt til ca. 16 °C. I tilstøtende hjørne med særlig kald gulvoverflate ble det registrert temperaturer helt ned mot 9,3 °C.

Til sammenligning ble temperaturen på øvrige deler av gulvet målt til ca. 25–26 °C. Den delen av gulvet hvor det ble registrert lave temperaturer ligger over et område hvor det ikke er oppvarmet rom under, men et fritthengende overbygg eksponert for uteluft.

Det ble på befaringsdagen ikke observert synlige tegn til skader eller avvik utvendig, og det ble heller ikke avdekket konstruksjonsdetaljer som entydig kan knyttes til årsak for temperaturavviket. Forholdet vurderes derfor som et uttrykk for kuldebro og/eller mangelfull isolering i gulvkonstruksjonen, snarere enn en påvist konstruksjonsskade.

Det ble estimert kostnader på kr 48 000, som omfattet riving av lister og gulvbelegg, montering av varmemefolie samt elektroarbeider, og nytt laminatgulv. Takstrapporten kostet kr 15 312,50.

Ifølge foretaket, har selger forklart at forholdet det reklameres over ikke har vært et problem tidligere.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen. I korte trekk gjøres det gjeldende at det ikke er reklamert for sent. Det vises til at gulvtemperaturen i deler av soverommet er på 9–10 grader. Det anføres at selger har misligholdt opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 63 312,50.

Forsikringsforetaket har bestridt ansvar, og har i hovedsak vist til at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, ettersom forholdet burde ha vært oppdaget ved overtakelse. Subsidiært anføres det at selger ikke har brutt opplysningsplikten, og at forholdet heller ikke er upåregnelig i lys av boligens alder og at vannbåren varme ble gitt TG 2 ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Selv om det var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19, kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Det avdekkede avviket ved gulvvarmen måtte sies å være innenfor hva kjøper måtte forvente, og det var ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse og resultat, og viser til denne. Det er ikke påvist mangler ved gulvkonstruksjon, varmeanlegg eller konstruksjonsmessig avvik på grunn av fritthengende overbygg. Sistnevnte var da også synlig for kjøper. Nemnda viser videre som sekretariatet til at det er tale om et begrenset område, og at det ikke er gitt opplysninger som ga kjøper berettiget forventning om oppvarmede gulv over den fritthengende delen eller for øvrig. Det er da naturlig og «synlig» for kjøper at delen av gulvet over det fritthengende overbygget vil kunne være kaldere enn deler av rommet hvor det er bygningsmasse under, da særlig i de kalde periodene av året. Opplevelsen av temperatur og hvorvidt dette er et problem vil da også være subjektiv og beroende på hva rommet benyttes til.

Nemnda er videre enig i at det ikke er tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn, basert på botid alene, at selger måtte kjenne til at temperaturen var lavere (dette beror igjen på bruk og opplevelse av rommet og den aktuelle delen av gulvet), og at innvirkningsvilkåret uansett ikke er oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Det er ikke fremkommet nye opplysninger eller anførsler i klagen som gir grunn til en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Tor Sandsbraaten (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).