

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-160

9.2.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Avvik ved vannbåren gulvvarme – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1984 ble solgt for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.9.23. Boligen ble ved salget markedsført som velholdt og med normal god standard. Det fremgikk at det var lagt vannbåren varme i flere rom. Selger opplyste om ny varmepumpe til vannbåren varme i 2006 og at det var byttet styreenheter på vannbårent varmeanlegg i 2014. I tilstandsrapporten ble boligens varmesentral gitt TG 1, mens vannbåren varme ble gitt mørk TG 2. Det ble opplyst at «Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme» og at det ikke er «behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg». Kjøper oppdaget etter overtakelsen avvik ved vannbåren gulvvarme i stuen, og det ble etter nærmere undersøkelser avdekket at det forelå flere avvik ved gulvvarmen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt at forholdet utgjorde en mangel, og viste til risikoopplysningene ved salget og at det ikke var holdepunkter for opplysningssvikt hos selger eller takstmann. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens ved begrunnelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 80 194, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved vannbåren gulvvarme, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1984.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen var velholdt og holdt normal god standard.

Det fremgikk videre bl.a. følgende om oppvarming i salgsprospektet:

Oppvarming

Det er lagt vannbåren varme i flere rom i tillegg til vedfyring i stuen og ellers elektrisk oppvarming.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger kjøpte boligen i 1986. Selger opplyste å ikke ha kjennskap til feil ved boligens el-anlegg. På spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegget, opplyste selger bl.a. om ny varmepumpe til varmepumpe, utført av et firma i 2006. Samme firma hadde byttet styreenhet på varmeanlegget i 2014.

Innledningsvis i tilstandsrapporten ble det påpekt at boligen var oppført etter byggeårets krav, og at flere av bygningsdelene nærmet seg sin forventede levetid. Det var derfor påkrevd noe mer enn normalt vedlikehold.

Boligens varmesentral ble gitt TG 1, og det fremgikk at det var installert luft-til-vann varmepumpe. Vannbåren varme ble vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passer på anlegget. Det var ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå.

Boligens el-anlegg ble gitt mørk TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble anbefalt en utvidet el-kontroll.

Boligen ble solgt for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.9.23, og overtatt av kjøper den 13.11.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelse avvik ved vannbåren gulvvarme i stuen, og reklamerte over forholdet den 23.5.24.

Firma A har undersøkt forholdet, og i e-post 12.12.24 til kjøper fremgikk bl.a. følgende:

Anlegget var preget av lite vedlikehold og dårlig vannkvalitet

Det har vært byttet

- Sirkulasjons pumpe
- ekspansjonstank
- Mikroboble utskiller

Anlegget har også vært preget av store mengder rust som har foresaket tette rør og dårlig varme avgivelse

Vi har

- Installert magnet filter
- Kjørt kjemisk rens av hele varmeanlegget
- Fylt på inhibitor og biocider for å forhindre videre rust dannelse og biofilm

Andre anmerkninger

- tur og retur koblet motsatt noe som fører til støy i fordeler stokkene og dårlig varme avgivelse i gulvene generelt i hele huset
- Det er funnet en knekk på gulvvarme sløyfen i stuen som fører til dårlig flow og varmeavgivelse
- Vedlagt så finner dere bilde fra termografering av gulvvarme sløyfene der vi ser at den ene sløyfen har en knekk

Vi vill anslå at for å få utbedret denne skade må det fjernes 3 lister i stuen og tas opp 3-4 parkett bord (dette må en tømmer gjøre)

Videre så kan vi få tilkomst til knekken og utbedre denne samt så kan vi koble om riktig tur og retur i varmeanleggs sentralen. Jeg vil estimere kosten fra vår side med utbedringen av rørene til og være mellom 10 000-12 000,-

Firma A har i e-post 13.12.24 opplyst følgende:

En slik knekk på røret er ikke noe som kan skje over tid eller ved feil bruk dette har nok skjedd når det ble ny installert eller når de har byttet gulv i stuen.

Varmepumpen er heller ikke ny. Jeg har ikke sett på når den er produsert, men jeg vet at de som produserte den varmepumpen er gått konkurs for over 10 år siden.

Kjøper har fremlagt flere pristilbud/fakturaer for utbedring av gulvvarmen på totalt kr 80 194.

Kjøper har anført at feil ved gulvvarmen utgjorde en mangel ved boligen. Kjøper har særlig vist til at sløyfe tilknyttet gulvvarmen hadde en knekk, og at det ved salget ikke ble opplyst at det var noe feil ved den vannbårne gulvvarmen. Kjøper påpekte at feilen forelå ved første bruk av varmeanlegget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 80 194, samt krav om forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt ved salget, samt at det ikke var holdepunkter for opplysningssvikt hos selger eller takstmann.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova, og viste i hovedsak til boligens alder og de negative opplysningene som ble gitt om vannbåren varme ved salget. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var holdepunkter for å komme til opplysningssvikt hos selger eller takstmann.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved boligens vannbårne gulvvarme, noe det ble reklamert over omkring seks måneder etter overtakelsen. Det fremgår av den fagkyndige vurderingen at anlegget er dårlig vedlikeholdt; det foreligger store mengder rust og det er en knekk i gulvvarmesløyfen i stuen. De avdekkede forholdene medfører «dårlig flow» og dårlig varmeavgivelse.

En samlet nemnd har kommet til at kravet ikke fører frem, men nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall når det gjelder begrunnelsen for vurderingen.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerkter:

Flertallet kan ikke se at det er holdepunkter i sakens dokumenter for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1. Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-2, fremgår det følgende i sekretariatets drøftelse:

Boligen i denne saken var 39 år ved avtaleinngåelsen. Det fremgikk i selgers egenerklæringsskjema at det ble installert ny varmepumpe til vannbåren varme i 2006, og at det ble byttet styreenheter på vannbårent varmeanlegg i 2014. Utover disse er ikke alderen på den vannbårne gulvvarmen opplyst i salgsdokumentene, og etter retts- og nemndspraksis må kjøper da forvente at den vannbårne gulvvarmen ble installert i boligens byggeår 1984. I tilstandsrapporten er punktet om vannbåren varme gitt «mørk» TG 2, en tilstandsgrad om varsler om vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Det fremgikk at halvparten av forventet brukstid var passert på anlegget, og at anlegget fungerte på befaringstidspunktet, men at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg ut fra alder.

Sett i lys av at kjøper ved salget kunne forvente en vannbåren varme som i hovedsak var 39 år gammel, og som av takstmann ble gitt «mørk» TG 2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak), har vi landet på at forholdet ikke var upåregnelig for kjøper, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Se til sammenligning FinKN 2024-693.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Flertallet kan heller ikke se at det er konkrete holdepunkter for at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Takstmannen gjennomførte sin befaring i august 2023, som er omkring ni måneder før reklamasjonen ble fremsatt. Ut fra tilstandsrapporten må det legges til grunn at anlegget fungerte ved takstmannens befaring.

Det foreligger heller ikke konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Flertallet er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet tar ikke stilling til de materielle spørsmålene som saken reiser da mindretallet mener at det uansett er reklamert for sent. Høyesterett har uttalt at en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder vil være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget, jf. Rt. 2010 s. 103. Det fremgår av sakens faktum at feilen ved varmeanlegget forelå «ved første bruk» og at kjøper etter overtakelsen forsøkte, men ikke lyktes i å få varme i gulvene. Boligen ble overtatt den 13.11.23 og kjøper reklamerte først 23.5.24, dvs. mer enn 6 mnd. etter overtakelsen. Gitt årstiden på overtakelsestidspunktet må det legges til grunn at første gangs bruk var nært i tid etter overtakelsen. Det er dermed reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).