

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-196

20.2.2026

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – avvik ved peis – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig fra 2011. Boligen ble markedsført med et «ildsted som står som et smykke i rommet». Under punktet «Oppvarming» ble det opplyst om varmekabler i alle rom, og ildsted i stue. Etter overtakelsen reklamerte sikrede over at ildstedet ikke varmet opp boligen som tiltenkt. Mangelstvist mot boligselgerforsikringsforetaket ble brakt inn for Finansklagenemnda Eierskifte, som kom til at det ikke forelå mangelsansvar, men nemnda bemerket at den hadde vært «*noe mer i tvil*» ved vurderingen etter avhl. § 3-2. Foretaket avsluttet dermed sin bistand, og anførte at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger ville føre frem. Sikrede har opprettholdt krav om dekning av advokatbistand, og har bl.a. vist til at kravet om prosedabilitet måtte være oppfylt ettersom nemnda hadde vært i tvil. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om dekning under boligkjøperforsikringen.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om dekning under boligkjøperforsikringen som følge av peis som ikke gir tilstrekkelig varme. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 2011.

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

(...) ildsted som står som et smykke i rommet.

Enebolig på ett plan og frittliggende dobbel garasje, oppført i 2011 i henhold til teknisk forskrift 2010. Eier har dokumentasjon og FDV perm. Boligen fremstår å være i god stand og pent holdt.

(...)

Oppvarming:

Varmekabler i alle gulv med romtermostater, som kan styres via skjerm på teknisk rom. Ildsted i stue. Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 28.05.2015, ingen avvik ble avdekket. Siste feiebesøk var 05.03.2018.

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Det var inntatt bilder av ildstedet i prospektet, bl.a. med følgende undertekst:

Ildstedet står som et smykke i rommet og bidrar til den ekstra lune og hyggelige atmosfæren.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Pipe og ildsted - TG 1

Boligen har isolert stålpipeline og peis med glassdører. Ved opptenning må et vindu settes opp for bedre tilluft/trekk. Vanlig på hus fra denne tiden med ventilasjonsanlegg. Feiertilsyn i november 2015, uten anmerkninger for feil.

(...)

Ventilasjon - TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til feil ved ildsted, ble det krysset av for «nei».

Boligen ble deretter solgt for kr 12,5 mill. ved kjøpekontrakt signert den 13.9.22 og overtatt den 25.11.22.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget, og fra forsikringsvilkårene hitsettes:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

(...)

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

Etter overtakelsen avdekket sikrede at boligens ildsted ikke varmet opp boligen som tiltenkt. Foretaket reklamerte på sikredes vegne til selgers boligselgerforsikringsforetak.

Som dokumentasjon for kravet ble det innhentet et befaringsnotat/pristilbud på ny peis fra peisfirma V, notat fra takstfirma R og et pristilbud på ny maling fra malerfirma E.

Mangelstvisten ble behandlet av Finansklagenemnda Eierskifte, som i FinKN 2024-887 kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8.

Foretaket avslo deretter videre bistand i saken, og viste til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger ville føre frem.

Sikrede har påpekt at foretaket ikke vedla relevant korrespondanse/dokumentasjon fra peisfirma V i klagesaken mot selgers boligselgerforsikringsforetak. I denne korrespondansen fremgikk det bl.a. at vinduet måtte være åpent ved bruk av ildstedet, og at forholdet utgjorde et avvik fra TEK 10.

Sikrede har lagt frem en uttalelse datert 1.10.25 fra peisfirma V som viste til at peisen ikke var egnet i et moderne hus. Firmaet oppga bl.a.:

Viser til befaring, og din forklaring ang. problemer med røkutslag fra peisen, modell Vision Line P40.

Denne peisen er etter vår mening å betrakte som et åpent ildsted, da «dørene» er mer som en gnistfanger da de ikke på noen måte tetter ildstedet. Kombinert med moderne hus med balansert ventilasjon, risikerer man at undertrykket i huset utligner ved å hente luft gjennom peisen og dermed utslag av røk eller sot. Et slikt produkt bør derfor ikke brukes i moderne hus.

Produktdokumentasjonen (monteringsanvisningen, se vedlegg) på dette produktet beskriver på side 7 at friskluftssett anbefales for å minimere effekten av undertrykk i moderne hus. I seg selv forteller det at produktet ikke er egnet i moderne hus.

Videre anbefales friskluftsinntaket å plasseres så nærme produktet som mulig. Hos dere er det flere meter unna og har derfor begrenset effekt.

I henhold til ovennevnte, bør produktet erstattes med et lukket ildsted for å unngå røk og sotproblemer i fremtiden.

Sikrede har også fremlagt stevning datert 2.10.25 til Vestfold tingrett.

Sikrede har anført at nemndas tvil tilknyttet avhl. § 3-2 tilsa at saken var prosedabel ved en ordinær domstolsbehandling, herunder har sikrede anført at peisen ikke varmet og at det foreligger forskriftsbrudd fra TEK 10 § 15-1 bokstav a. Vinduet måtte stå oppe under hele fyringen, og ikke kun ved opptenning. I denne sammenheng har sikrede vist til at terskelen for å anse en sak prosedabel var lavere enn terskelen for å konstatere mangelsansvar.

Forsikringsforetaket har anført at saken ikke var prosedabel, og at videre bistand under boligkjøperforsikringen dermed ikke var dekningsmessig. Foretaket har særlig vist til at reklamasjonssaken var tilstrekkelig dokumentert og at sikrede fortløpende fikk mulighet til å gjennomgå saken. Foretaket kunne heller ikke se at nemndas tvil rundt avhl. § 3-2 automatisk medførte at saken var prosedabel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kravet ikke kunne anses prosedabelt, og at sikrede derfor ikke hadde krav på videre bistand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at sikredes krav ikke kunne anses prosedabelt og at foretakets avslag på videre bistand under forsikringen var berettiget. Det ble bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

På den ene siden bemerker vi at selgers markedsføring av peisen isolert sett ga deg høye forventninger til ildstedet. Videre ble «pipe og ildsted» vurdert til TG-1 i tilstandsrapporten. Når en bygningsdel blir gitt TG 1 kan det i utgangspunktet bare foreligge «mindre avvik» eller «normal slitasje» og «strakstiltak skal ikke anses som nødvendig», jf. forskriften (tryggere bolighandel) § 2-23 andre ledd.

På den andre siden kan vi fortsatt ikke se at boligen ble solgt med noen faktiske feil ved ildstedet. Slik vi forstår saken er dette en modell som utover det estetiske ikke avgir særlig høy varme. Sett i lys av kjøpsavtalen, ble ildstedet i all hovedsak markedsført som estetisk pent, uten at det ble gitt noen lovnader om varmeeffektiviteten. Når ildstedet ved bruk også produserer en viss varme, foreligger det heller ikke et avtalebrudd i strid med dine berettigede forventninger.

Takstmannens kommentar om at du ved fyring måtte ha vinduet åpnet for «bedre tilluft/trekk» og det faktum at boligen ellers har tilstrekkelig med elektriske varmekilder – underbygger dette utgangspunktet.

Når det gjelder nemndas avgjørelse i FinKN 2024-887, altså i reklamasjonssaken mot boligselgerforsikringen, forstår vi nemndas begrunnelse slik at det helt utvilsomt ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-8, og nemnda tiltrer sekretariatet uten noen nærmere drøftelse. Når nemnda deretter bemerker at det er «noe mer tvil» om vurderingen etter avhl. § 3-2, oppfatter vi ikke denne formuleringen nødvendigvis som at nemnda har vært i tvil om resultatet. Den omstendighet at det var mer tvilsomt med mangelsansvar etter avhl. § 3-2, er altså ikke det samme som at nemnda har konkludert i saken under tvil.

Sikrede har inngitt nemnsanmodning og anført at sekretariatet har tatt feil når det er lagt til grunn at kravet utelukkende gjelder varmeeffekten av ildstedet. Anførselen har hele tiden vært at peisen ikke fungerer som forutsatt i boligen, verken som et normalt ildsted eller som en reell varmekilde. Peisen kan bare benyttes dersom vindu holdes åpent under hele fyringsperioden. Det innebærer at den ikke fungerer i et hus med balansert ventilasjon etter TEK 10, og at forbrenning, trekk og varmeavgivelse dermed heller ikke blir som forutsatt.

Foretaket har tatt til motmæle og vist til at mangels spørsmålet har vært prøvd for nemnda, uten at nemnda ga sikrede medhold. Foretaket er av den oppfatning at en slik avgjørelse vil være et vektig moment som taler for at saken ikke lenger kan ases prosedabel.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til det motsatte som sekretariatet, nemlig at spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd per i dag må anses prosedabelt.

Nemnda legger for sin del særlig vekt på at bestemmelsen i avhl. § 3-2 første ledd innbyr til en helt konkret vurdering, og at nemnda i FinKN 2024-887 uttrykte tvil i spørsmålet. Nemnda legger videre vekt på at det synes å ha tilkommet enkelte nye faktiske opplysninger i saken om peisen, bl.a. hvor mye varme det i praksis er mulig å hente ut av den.

Sikrede har dermed krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, jf. forsikringsvilkårene pkt. 5.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).