

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2026-750

29.6.2026

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

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

Avvik ved pipe – kjøpers bevisbyrde – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1969 ble solgt «som den er» for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.6.20. Boligen ble markedsført som en godt vedlikeholdt funkisbolig. I salgsprospektet var det listet opp oppgraderinger som var gjort i nyere tid, bl.a. en nymontert vedovn i 2021. I tilstandsrapporten var piper og ildsteder gitt TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved boligens pipe. Kjøper anførte at avvikene utgjorde en vesentlig mangel, og viste bl.a. til manglende risikoopplysninger og utbedringskostnadene som hadde oppstått. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at pipa måtte utbedres. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert et vesentlig avvik, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 185 607, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved pipe, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1969.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en funkisbolig og at boligen var godt vedlikeholdt. Blant oppgraderinger som var gjort, ble det opplyst følgende:

- skiftet innmat i sikringsskap og etablerte to nye kurser i 2011.
- monterte ny luft til luft varmepumpe i 2011.
- monterte ny vedovn Jøtul F118 i hall i 2012.
- la ny taktekking og beslag på tak i 2013.
- renoverte bad i tidligere sokkelleilighet i 2016.
- skiftet vinduer på alle 4 soverom i 2019, skiftet samtidig balkongdør i sokkel.
- malte opp kjøkken i 1. etasje og skiftet komfyr og platetopp i 2020.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2006. Selger krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen.

I tilstandsrapporten opplyste takstmann at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, og at fortløpende vedlikehold måtte påregnes. Takstmann konkluderte med at boligen var godt vedlikeholdt, og påkostet de senere år. Imidlertid var det fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater som bar preg av alder og bruksslitasje.

I tilstandsrapporten ble piper og ildsteder gitt TG 1. Det ble opplyst om teglsteinspipe med fire synlige sider i begge etasjer, pusset og malt.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.6.20, og overtatt av kjøper den 28.8.20.

Etter overtakelse ble det gjennomført tilsyn av fyringsanlegget 6.5.22, hvor følgende ble bemerket:

Kommentar:

Ved inspeksjon av skorsteinen ble det avdekket utettheter mellom skorstein øst og anbringer rør som går inn til skorstein vest. Anbringer rør ble inspisert i bod mellom de to skorsteinene, å man kunne da se sot i taket på denne boden. Røret var innkapslet med isolasjon. Anbringer rør var oppbygd av minst to typer rør, skjøt mellom rørene var ikke tilstrekkelig tettet.

Det er fremlagt pristilbud på kr 71 607,75 for etablering av ny stålpipeline. Det er også fremlagt pristilbud fra muremester i forbindelse med flytting av ildstedet for kr 114 000. Kjøper har videre også fremlagt tilbud fra entreprenør for tømmerarbeid påløpende til kr 143 972.

Kjøper videresolgte boligen i 2023. I den nye tilstandsrapporten innhentet av kjøper ble piper og ildsted vurdert til TG 2.

**Kjøper** har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjør mer enn 10 % av kjøpesummen. Videre ble ovnsfyring fremhevet som en særlig positiv egenskap ved boligen. Takstmannen hadde gitt fyringsanlegget TG 1, og det anføres at det er upåregnelig med store og alvorlige feil. Det vises til at brannvesenet har pålagt utbedring på grunn av brannfare ved bruk.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 185 607, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at det er behov for de påberopte tiltakene. Kjøper har ikke lidt noe tap, og har videresolgt boligen. Det anføres at de påberopte tiltakene ikke er nødvendige. Subsidiært anføres det at vesentlighetskravet ikke er oppfylt.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste i hovedsak til at det ikke var fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som viste at utbedringsarbeidene var nødvendige.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum grunnet avvik ved pipen. Boligen er oppført i 1969.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Herværende bolig er opplyst å være oppført i 1969, og var således 51 år gammel på salgstidspunktet. Kjøper har fremsatt krav om blant annet ny pipe og flytting av pipen, uten at vi kan se at det er behov for dette.

Det er fremlagt dokumentasjon fra brannvesenet datert 10.5.22 som konkluderer med at det er registrert «utettheter mellom skorstein øst og anbringer sør». Utover dette kan vi ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at det er nødvendig med de utbedringene som kjøper har fremsatt.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og sekretariatet kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Det bemerkes her at foretaket har etterspurt nødvendig dokumentasjon, uten at dette synes å ha vært fremlagt. Det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav, og vi kan ikke se at det er sannsynliggjort en «vesentlig» mangel.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at det ikke er fremlagt ny dokumentasjon som underbygger kjøpers anførsel om at det er nødvendig å flytte pipen.

Nemnda er altså kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).*