

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-824

23.7.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Feil ved eldre pipeløp – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1979 ble solgt for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt av 11.9.24. Boligen ble markedsført med normal standard. I tilstandsrapporten vurderte takstmannen pipe/ildsted til mørk TG 2 pga. manglende beskyttelsesplate. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at pipen måtte rehabiliteres pga. avvik ved fuger, og at pipen ikke var utført i tråd med monteringsanvisninger på oppføringstidspunktet. Kjøper anførte at utbedringsbehovet var upåregnelig, da det ikke ble gitt noen konkrete risikoopplysninger om selve pipen ved salget. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og har særlig vist til at pipeløpet var gammelt, samt at utbedringsbehovet trolig skyldes normal elde eller slitasje. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 36 682.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig fra 1979.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om oppvarming i form av «Elektrisk, varmepumpe og ved».

I tilstandsrapporten ble pipe/ildsted vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sett ved takgjennomføringen inne er det ingen observasjoner på fukt/lekkasjer, ingen observasjoner på sprekker/setninger på pipens synlige sider bortsett fra mindre riss på overflater/overganger av normal karakter. Noe sotavrenning fra feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at selger har bodd i boligen siste 12 måneder før salget. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bl.a. pipe/ildsted ble det krysset av for «ja» av både faglært og ufaglært, uten noen nærmere beskrivelse. På spørsmål om kjennskap til feil ved pipe/ildsted ble det krysset av for «nei».

Boligen ble solgt for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt signert den 11.9.24 og overtatt av kjøper den 15.1.25.

Da kjøper skulle fornye ildstedet, og etter undersøkelser av brannvesenet, ble det avdekket avvik på skorstein/pipeløp.

R brann og redning IKS skriver bl.a. følgende i sin rapport av 29.10.25:

Generelle kommentarer etter tilsynet:

Filming av skorstein er gjennomført. I skorstein er det flere dårlige og mangelfulle fuger og anbefaler dermed rehabilitering hvis det fortsatt skal være tilkoblet ildsted til skorstein.

R brann og redning IKS skriver bl.a. følgende i sin rapport av 7.1.26:

Kommentar:

Det er oppdaget feil på skorstein som øker risiko for brann og medfører at fyringsanlegget ikke virker som forutsatt. Elementskorstien har mangelfulle fuger, mellom elementskorstein. Viser til byggedetaljblad 752.410 Skader på skorsteiner - Årsaker og utbedring pkt. 26 Sprekker og utettheter.

Et forslag til løsning:

Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorstein rehabiliteres av fagfolk. Obs! Rehabilitering er søknadspliktig.

Det er fremlagt tilbud fra firma P datert 28.10.25, hvor utbedringskostnadene for rehabilitering av pipeløpet ble priset til kr 36 682. Firma S har i tilbud av 3.1.26 priset tilsvarende utbedring til kr 65 476.

Kjøper har fremlagt monteringsanvisning for elementpipe fra Leca fra 1970 og 1980. Kjøper har videre inntatt enkelte bilder, og påpekt at pipeløpet er montert i strid med dagjeldende monteringsanvisninger.

Kjøper har anført at opplyst risiko ved salget ikke har sammenheng med det utbedringsbehovet som nå er dokumentert, og at det fremstår som upåregnelig at pipeløpet må rehabiliteres, jf. avhl. § 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 36 682.

Forsikringsforetaket har anført at ildsted/pipeløp fikk mørk TG 2, og at boligen uansett er gammel. Foretaket kan derfor ikke se at det er upåregnelig for kjøper at pipeløpet må rehabiliteres, da dette fremstår som nødvendig vedlikehold, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kostnader til rehabilitering av pipeløp ikke var påregnelig, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at avviket ved pipen ikke kunne anses som en mangel etter avhl. § 3-2. Det ble vist til følgende:

R brann og redning IKS har forklart at oppgraderingsbehovet skyldes at «Elementskorstien har mangelfulle fuger, mellom elementskorstein». Hvorvidt dette skyldes forventet elde og slitasje, eller en mer upåregnelig byggefeil, er det ikke redegjort nærmere for. Sekretariatet vurderer det slik at forholdet følgelig må ses i sammenheng med alder, naturlig slitasje eller forventet vedlikehold, og vi minner om at bevisbyrden for kravet påhviler deg som kravstiller, jf. FinKN 2018-242.

Kjøper har i nemndsansmodningen kommet med supplerende informasjon om avviket. Etter nemndas syn er det nå sannsynliggjort at det ikke er tale om en feil ved pipen som skyldes elde og slitasje, og at det må anses som et upåregnelig avvik – og dermed en mangel etter avhl. § 3-2.

Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd settes til kr 25 000, all den tid det må tas i betraktning at kjøper vil få enkelte nye pipe-komponenter. Til fradrag kommer egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Endelig prisavslag blir dermed kr 15 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).