Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1082

4.11.2025

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

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

Rør som fryser – tvist om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1926 ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.11.23. Boligen ble markedsført med «Nytt bad og kjøkken». I tilstandsrapporten var boligens bad gitt TG 1, og i selgers egenerklæring var det bl.a. opplyst om faglært arbeid på boligens bad og røranlegg. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at rørene på badet fryser. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentene. Foretaket har ikke bestridt mangelsansvar, og ga tilbud til kjøper om oppgjør i tråd med den rimeligste utbedringsmetoden. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 308 958, krav om erstatning kr 107 335, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som en følge av rør som fryser på bad, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Østfold oppført i 1926.

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

> Pen enebolig med sentral beliggenhet - Nytt bad og kjøkken
>
> (…) Dette er en pen og velholdt enebolig som de siste årene er betydelig påkostet.
>
> (…) Boligen er de siste to årene betydelig påkostet, og både overflater, innredninger og tekniske anlegg er oppgradert. Samtlige rom er pusset opp, og i 1. etasje er det nytt både kjøkken og baderom. Elektrisk anlegg og røropplegg er oppgradert, og deler av boligen er etterisolert. Boligen holder gjennomført og enhetlig standard, og er delikat innredet.

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

> Boligen fremstår funksjonell og normalt vedlikeholdt. Dagens eiere har utført flere større fornyinger og rehabiliteringer innvendig. Varierende alder på kledning og vinduer.
>
> (…) VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
>
> 2023 (…) -Bygget badet i 1.etasje til slik det fremstår i dag. Dokumentasjon for el-arbeid utført av elektrikerfirma S fremvist. Dokumentasjon for rørarbeid utført av rørleggerfirma B fremvist. Det er fremvist kontrollplan for oppbygning av bad. Utført av flisefirma F. Deler av øvrig arbeid utført på egeninnsats.

Badet i 1. etasje ble gitt TG 1. Det ble bl.a. påpekt at fliser og fuger var uten riss, sprekker eller skader. Membranen var fra 2023, og det var ikke funnet tegn til høye fuktverdier. Yttervegger ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. at det var begrenset lufting bak kledning. Takstmannen opplyste også bl.a. at yttervegger var oppført i eldre trekonstruksjoner og type og mengde på eventuell isolasjon var ukjent. VVS ble gitt TG 2, og innvendige vann- og avløpsrør ble opplyst å

være fra varierende årstall. Takstmannen bemerket bl.a.:

> -Ukjent alder på rør som går til bad i 2.etasje og ligger skjult i konstruksjoner. Ved fornyinger anbefales det å skifte til lekkasjesikret rørsystem som anses som lett utskiftbart.
>
> -Rør-i-rør i boligen er ikke lagt i komplett system med fordelingsskap og avrenning til våtrom/sluk. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til avløp.
>
> -Det er teipet en plastpose på ett avløpsrør i kjeller. Ukjent årsak, men tegn til at det har vært vann i posen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2021. Selger svarte «Ja» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste:

> Tidligere toalett/vaskerom i 1.etasje hadde råte skader i deler av gulv og vegg. Vaskerom ble revet og gjort om til bad i 2023, aktuelle råteskader er utbedret.

Selger opplyste også om arbeid på våtrom utført av et navngitt firma:

> Tidligere vaskerom ble revet og gjort om til bad i 2023. Informasjon fra tidligere eier. Bad i 2 etg Renovert i 2004 av tidligere eier, ifølge takst rapport fra 2005 er dette utført av fagmann, men det fremkommer ikke hvem det er.

Videre opplyste selger om arbeid på vann/avløp utført av et navngitt firma:

> Byttet deler av røranlegg i perioden 2022-2023. Det har blitt lagt en del PE rør fra kjeller til nytt kjøkken, bad i 1.etasje, vaskerom i kjeller og ny utekran. Det er også lagt opp nytt sluk til bad i 1.etasje, nytt avløp til kjøkken og nytt avløp til vaskerom.

Selger opplyste også om en rekke andre arbeider på eiendommen utført av ufaglærte.

Boligen ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.11.23, og overtatt av kjøper den 4.9.23.

Den 11.1.24 reklamerte kjøper til foretaket som følge av for lite varme i varmekablene på bad i 1. etasje, samt at vannet i vasken fryser på bad i 1. etasje.

Kjøper har fremlagt en e-post fra rørleggerfirma Ø som var på befaring i februar 2024:

> Ja, årsaken til frost hos deg var nok at rørene ligger i yttervegg og ved så kaldt vær og trekk så fryser røra i veggen. En fagmann skal ikke legge rørene på denne måten. Vanskelig og ordne dette på en tilfredsstillende måte uten og rive/åpne veggen.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstfirma W av 24.4.24:

> På grunn av frostfare bør man unngå å legge vannrør i ytterkonstruksjoner. Dersom man unntaksvis er nødt til å legge vannrør i yttervegg, må røret plasseres på innsiden av varmeisolasjonen og eventuell dampsperre, godt beskyttet mot kald trekk
>
> (…) Rør er lagt i yttervegg, noe som ikke er anbefalt i utgangspunktet og rørene i yttervegg er ikke tilstrekkelig beskytte mot frost. Rørforgrening har ikke avrenning til sluk og det er registrert ufagmessig utførelse som f.eks. manglende fester på røropplegg i kjeller, både på avløpsrør og vannrør. Koblinger på avløpsrør er løse, og det er registrert pose rundt en kobling. Det er usikkert om lufting av avløp er ivaretatt. Kjeller er ikke oppvarmet og det bør vurderes om det er behov for tiltak i kjeller for å hindre at rør fryser.

Takstfirma W anbefalte etterisolering av ytterveggen som beste utbedringsalternativ, og estimerte utbedringskostnadene til kr 45 000.

I juni/juli 2024 var kjøper i kontakt med VVS-firma G, som mente at det ikke var tilstrekkelig å foreta en lokal utbedring av ytterveggen, da vannet kunne fryse også etter en slik utbedring. Kjøper ble derfor anbefalt å totalrenovere badet for å flytte rørføringer til innervegg. VVS-firma G ga et pristilbud på totalt kr 308 958 for utbedring av bad og røropplegg.

Foretaket innhentet rapport fra takstmann O av 10.10.24:

> 1. Undertegnede vurderer at rør i yttervegg, som fryser i kulde-perioder er svikt/ mange rift. Forskriftskrav og god håndverkstradisjon. Samtidig er undertegnede av den formening at vannrørene kan fortsatt være i

> yttervegg, men at det gjøres nødvendige utbedringer, som isolering og tetting rundt rørføringer, og dersom nødvendig kan hele denne ytterveggen fores ut med 5 – 7 cm og tilleggsisoleres og påmontyeres kledning tilsverende hva som er i dag.
>
> 2. Varmekabler i gulv Bad 1.etg. vurderes å ikke ha feil/ mangel, og konkluderes derfor ikke å være grunnlag for ytterligere reklamasjon eller utbedring. Det anbefales å få elektrikerfirma S til å sjekke/ justere varmeføler etc.

Takstmann O estimerte utbedringskostnadene til kr 48 000 for lokal utbedring ved påforing og tilleggsisolering av yttervegg. Foretaket fremsatte tilbud om oppgjør i henhold til estimatet fra Takstmann O.

Kjøper fremla en uttalelse fra takstfirma W av 25.11.24, hvor det ble bemerket at det var vanskelig å få rørleggere til å stå for en slik utbedring, da bransjen generelt var kritisk til å legge rør i yttervegg. Videre fremgikk det:

> Da det ikke foreligger målsatte krav til isolering ved en slik løsning, er vår tidligere vurdering av rør i ytterveggen, basert på våre erfaringer/vurderinger og tilbakemelding fra teknisk spesialist hos byggefirma R. Selv med dette i hånd, ser vi at rørleggere ikke vil stå for slik arbeid og vi anbefaler derfor at det bør legges rør i innervegg/gulv.

Kjøper fremla etter dette en ny oppdatert rapport fra takstfirma W av 3.12.24:

> For å hindre ytterligere skade/fryste rør er det beste alternativet her vurdert til at man legger rør i innervegg og i gulv. Badet er vurdert til det må renoveres og rør må legges godt beskyttet for å kunne være helt sikre på at rør til bad ikke skal fryse.

I den nye rapporten estimerte takstfirma W kostnadene til kr 297 834.

Foretaket har fremlagt et notat av 6.2.25 og bindende pristilbud (fastpris) fra takstmann O på kr 52 500 for å utføre utbedringsarbeidene ved lokal utbedring i yttervegg.

Kjøper fremla deretter en e-post av 12.6.25 fra rørleggerfirma S:

> Denne type reparasjon stilles ikke noe garanti for, da problemet ikke er utbedret på en slik måte som ansees tilfredsstillende fagmessig utført.
>
> Som jeg sa; "en mer cowboy løsning", som løser problemet - men ikke fikser det på en så måte.
> Forstår ;-) ?
>
> Varmekabelen får du garanti på.
>
> Og det skal godt gjøres at dette skal fryse igjen..

Kjøper fremla også en udatert e-post fra rørleggerfirmaet selger hadde oppgitt i egenerklæringsskjemaet, som oppga at «det er [Selger] sin far som har utført rørleggerarbeidet i [Adresse], (…) Han er veldig opptatt i dag og i morgen, så det kan være lurt å vente til fredag med å evt. ta kontakt».

Foretaket påpekte at selgers far var ansatt i det aktuelle rørleggerfirmaet, og har fremlagt dokumentasjon på arbeidet som var utført.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har vist til at badet ble opplyst å være nyoppusset og oppført av faglærte. Kjøper har også anført at det ble gitt uriktige opplysninger om arbeid på badet, og om hvem som hadde utført arbeid med røropplegget, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har anført at en lokal utbedring ikke ville sette badet tilbake i den stand kjøper hadde krav på etter avtalen, og at badet derfor måtte totalrenoveres.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 308 958, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokat- og takstutgifter på kr 107 335, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har erkjent at det foreligger en mangel, men har anført at pristilbudet fra takstmann O på kr 52 500 måtte legges til grunn for utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12. Foretaket anførte at det ikke var nødvendig å foreta en totalrenovering av badet. Foretaket har bl.a. vist til at det var fremsatt et pristilbud for lokal utbedring, og kjøper hadde ikke dokumentert hvorfor slik utbedring ikke var mulig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at prisavslaget måtte fastsettes i tråd med den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger en mangel etter avhendingslova grunnet at rørene på badet i boligens første etasje fryser, da vannrørene er lagt i ytterveggen. Det omtvistede spørsmålet er hvilket prisavslag kjøper har krav på, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

> Det bemerkes at sekretariatet ikke besitter byggteknisk kompetanse, og kan derfor vanskelig ta stilling uenigheter mellom de fagkyndige med hensyn til utbedringsmetode. Vi kan kun basere vår vurdering på sakens skriftlige dokumenter og ordinære bevisbyrderegler. Det følger av nemndspraksis at det er den rimeligste tilfredsstillende utbedringsmetode som skal legges til grunn ved utmålingen. Det er kjøper som har bevisbyrden for at en eventuell dyrere løsning er nødvendig, jf. bl.a. FinKN 2016-293.
>
> Foretaket har fremlagt et bindende pristilbud på kr 52 500 fra takstmann O for lokal utbedring i yttervegg. Kjøpers fagkyndige (takstfirma W) har også i sin første rapport lagt til grunn etterisolering av yttervegg som en akseptabel utbedringsmetode. Slik saken er opplyst for oss per i dag, kan vi følgelig ikke se at det er dokumentert et behov for totalrenovering av badet for å utbedre rør som fryser til vask på badet. Vi forstår det slik at det ikke foreligger andre feil ved badet som nødvendiggjør totalrenovering av dette. Pristilbudet fra takstmann O fremstår på denne bakgrunn som rimeligste tilfredsstillende utbedringsalternativ.
>
> Sekretariatet legger dermed til grunn at foretaket har fremsatt tilbud om korrekt oppgjør på kr 42 500 (hensyntatt fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd).
>
> Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for advokatkostnader på kr 69 985. Sekretariatet oppfatter at kjøper har dekning for advokatutgifter under en boligkjøperforsikring, og det vil da normalt ikke være sannsynliggjort noe faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av selger etter avhl. § 4-14. Sekretariatet bemerker for øvrig at advokatkostnader pådratt etter foretakets tilbud om korrekt oppgjør ikke kan anses som nødvendige og rimelige utgifter som kan kreves dekket.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, både hva gjelder utmålingen av prisavslaget og kravet om erstatning. I likhet med sekretariatet, kan nemnda ikke se at kjøper har sannsynliggjort at lokal utbedring i henhold til pristilbudet fra takstmann O ikke vil gi en forsvarlig utbedring av mangelen. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Vedlagt nemndsanmodningen følger e-postkorrespondanse med rørleggerfirma S av 12.6.25, som etter nemndas syn underbygger at den skisserte lokale utbedringen på en tilfredsstillende måte vil avhjelpe at rørene fryser.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 42 500 etter at kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd er trukket fra. Dette er også i samsvar med foretakets fremlagte forlikstilbud. Kravet om erstatning, jf. avhl. § 4-14, tas ikke til følge da det ikke er sannsynliggjort at det foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd for så vidt gjelder de pådratte takst- og advokatkostnadene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).