

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-245

5.3.2026

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

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

Avvik ved vannbåren varme – TG 2 – kostnader til midlertidige tiltak og/eller fagkyndige undersøkelser – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1995 ble solgt for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert den 29.6.23. I salgsprospektet var det opplyst at boligen hadde vannbåren varme med bereder fra 2023. I tilstandsrapporten var punktene «Andre VVS-installasjoner» og «Varmvannstank» gitt TG 1. Punktet «Vannbåren varme» var gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak»). Det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert for anlegget, men at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved boligens anlegg for vannbåren varme. Kjøper anførte at avvikene var upåregnelige og at selger måtte ha vært kjent med forholdet før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det måtte være påregnelig med utbedring av anlegget ut ifra alder. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 115 586, krav om erstatning kr 4 000 for advokatutgifter (egenandel), samt forsinkelsesrenter fra 2.10.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig fra 1995.

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

Kort fortalt:

(...)

Både bad og kjøkken er fra nyere tid, og boligen har vannbåren varme med bereder fra 2023.

(...)

Oppvarming:

Boligen varmes opp via vannbåren varme, supplert med ildsted. Det er montert beredere for varmtvann, både forbruksvann og oppvarming, i 2023. Varmtvannsbereder for forbruksvann er på 200 liter. Det er vannbåren varme i alle gulv, men kun til noen soner på soverom og kjøkken. Det er ikke varme i bod og utedo.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Enebolig - Byggeår: 1994:

(...)

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Boligen varmes opp via vannbåren varme og ildsted. Varmekilders funksjon er ikke testet.

(...)

Andre VVS-installasjoner - TG 1:

Denne vurderingen gjelder enkelte nyere kobberrør som er skiftet ved montering av beredere.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Varmtvannstank - TG 1:

Bereder til varmtvann på 200 liter er plassert i boden og er skiftet i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vannbåren varme - lys TG 2:

Det er vannbåren varme i alle gulv men kun noen soner på soverom og kjøkken ifølge selger. Det er ikke varme i bod og uterom. Bereder til vannet er skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1995, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder forut for salget.

Boligen ble solgt for kr 5 350 000 ved kjøpekontrakt datert den 29.6.23 og overtatt av kjøper den 1.9.23.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert over avvik ved boligens vannbårne varme.

Kjøper har fremlagt faktura av 30.11.23 på kr 31 190 inkl. mva. fra rørleggerfirma N, som bl.a. gjaldt «feilsøke/trykkteste gulvvarme», «midlertidig oppkobling» og «befaring og gjennomgang med kunde». Kjøper har senere beskrevet denne kostnaden slik:

Erstatningsposten på NOK 31 190,- knytter seg til utgifter klient hadde i forbindelse med destruktive inngrep i konstruksjonene, og midlertidige tiltak for å få anlegget til i gang så det ville avgi noe varme. Tiltakene var også nødvendig for å kunne undersøke anlegget for å avdekke årsaken til at det ikke fungerte.

I rapport av 17.1.24 fra rørleggerfirma N fremgikk:

Årsak til befaring:

Kunde har overtatt en bolig der det skal være installert vannbåren gulvvarme, og ønsket i utgangspunktet en gjennomgang av dette, samt se på alternativer når det gjelder oppvarmingskilde.

(...)

Notater fra befaring:

Pga. en unik dimensjon på varmerør, er det benyttet deler/ materiell som er tilpasset dimensjon, men ikke nødvendigvis rørtype eller fabrikat.

Trykktest utført, og kurs holdt trykket uten trykkfall under testen. Vi fylte da kursen opp fra varmeanlegget, og lot denne få sirkulere før vi termofotograferte ved hjelp av FLIR ONE Pro kamera som tilkobles mobiltelefon.

Bildene viser at det er en stor avstand mellom rørene i gulvet. Der vi fikk målt var det benyttet 45cm c/c rør. For våtrom anbefales det å legge rør tettere enn i oppholdsrom som f.eks stue, kjøkken etc. Med 17mm rør er anbefalt c/c rør 15cm, og gjerne lagt med sneglehus som leggemønster slik at man oppnår jevnest mulig varme på gulvet. Se utklipp fra NS-EN 1264 for å se eksempel på en typisk utførelse av vannbårent gulvvarmeanlegg, og ofte benyttet c/c avstander på rør.

Ut fra lagt c/c avstand vil det måtte kompenseres med å kjøre en høyere temperatur på vannet for å oppnå ønsket effekt i baderommet.

Kjøper har også fremlagt rapport fra takstfirma J av 24.5.24:

Gulvvarmen:

Gulvvarmen er lagt ned i betonggulvet, og antas festet til armeringsnett. I hovedsak en vanlig alternativ leggemåte, men vil være umulig å skiftes ut, uten ekstreme tiltak og dertil kostnader.

Takstmann har også videre sendt rapportene og tegningene fra rørleggerfirma N, til VVS-firma G, som er svært erfarne med vannbårengulvvarme. Og tilbakemeldingen derfra v/rådgiver T, er at tegningene fra førstnevnte var også vanlig standard leggemåte i 1995. Videre fortalte rådgiver T at i tidligere år ble rørene ofte lagt med maksbredde i betongdekke på 30cm, da betongen spredde varmen godt. Men dette medførte større styrke for oppvarming og kunne medføre for mye varme mot parkett/laminatgulv. Derfor i de seere årene legges rørene tettere med c/c 20 cm, slik at varmestyrken kan reduseres og man får en mer jevn varme.

Som man ser av dokumentasjon fra rørleggerfirma N, så er vannrørene lagt med bredde over C/C 45cm, noe som er langt utenfor enhver års standard og en stor mangel som sådan. For øvrig støtter rådgiver T fullt og helt forslagene på tiltak fra rørleggerfirma N.

Foretaket har innhentet rapport av 5.11.24 fra takstfirma A:

BESKRIVELSE:

Vannbåren gulvvarme:

Det er reklamert over manglende funksjon og ufagmessigheter på vannbåren gulvvarme. I rapport fra rørleggerfirma N av dato 13.11.2023 fremkommer det at forholdet ble avdekket av rørlegger som var på stedet i fbm ombygging av kjøkken, altså er ikke forholdet avdekket pga opplevd funksjonssvikt.

Ved undertegnede befaring opplyste eier at de opplever god varme i entré. Undertegnede kunne også tydelig merke god varme i entré og på baderommet den aktuelle dagen. Det skal sies at befaringen ble gjennomført på ett tidspunkt hvor det var god utetemperatur og at opplevelsen av varme med stor sannsynlighet er redusert på vinterstid med mange minusgrader. Men, redusert effekt på vinterstid er også normalt i eldre boliger som er oppført på ett tidspunkt med helt andre krav til isolasjon osv. enn dagens krav.

Rørleggerfirma N beskriver unormal/ufagmessig utførelse på anlegget ved bruk av bereder som er beregnet for tappevann, manglende reguleringsmulighet på kurser, skjulte koblinger i vegg og for stor avstand mellom sløyfer. Undertegnede opplever at påpekning av avvik gjøres mot dagens krav og referanse til fagmessig utførelse, noe som selvsagt blir helt feil på eldre boliger som dette.

(...)

I salgsoppgave er det opplyst om at gulvvarmen varmes opp av bereder, opplysningen samstemmer med faktiske forhold. Termostat på bereder er skiftet til en type med lavere temperatur-intervall enn det som er originalt for beredere som skal benyttes til tappevann (forbruksvann). Bereder som dette og som er benyttet som varmekilde er unormal utførelse, men det er allikevel en varmekilde som tidligere eiere har valgt å benytte og som vil fungere selv om det ikke er optimalt og noe en fagmann ville benyttet.

(...)

Undertegnede har ikke mottatt noen form for bilder som viser hvordan opprinnelig utførelse av varmeanlegget med samlestock, pumpe osv. på vaskerommet. Ved undertegnede befaring var det tydelig at det var gjort en del arbeider i dette området i nye eiers eiertid, og utførte arbeider fremstod meget ufagmessig. Bl.a. er det benyttet en rekke Roth/Techtite produkter som t-rør, kuleventiler osv., benyttede produkter har tilnærmet samme kostnad som en ny og funksjonell samlestock hvor man har stenge- og reguleringsmulighet på hver kurs, det er derfor uforståelig for undertegnede at det ikke er etablert en ordentlig samlestock på anlegget når man først foretok seg noe. Samlestock med reguleringsmulighet ville gitt en helt annen mulighet til å balansere kursene slik at man sikret best mulig funksjon og ved det kunne gjort en bedre vurdering av anbefalte tiltak på oppgradering osv.

Gulvvarmefordeler/samlestock til dette anlegget med ventiler og flow-meter på hver kurs koster ca. kr. 1.600 inkl. mva. ved kjøp på nett hos f.eks. BilligVVS.no.

Bilde 3 – viser området i vegg på vaskerommet som er skåret opp for å få tilgang til fordeling av gulvvarmekurser og hvor det er gjort tiltak/endringer på anlegget. Bilde viser plastrør (PEX), techtitedeler som er benyttet samt at man har beholdt 15mm PEX som tur og retur frem til fordeling. Bilde viser også at pumpe er noe underlig plassert/etablert. Utførelse/ending som angivelig er utført av rørleggerfirma N i nye eiers eiertid er meget ufagmessig og kostnadsdrivende for huseier i forhold til om man hadde etablert en funksjonell samlestock med en gang.

(...)

KONKLUSJON:

Vannbåren gulvvarme:

Undertegnede kan ikke se at det foreligger avvik mellom hva man kan forvente av vannbåren gulvvarmeanlegg fra år 1995 og gitte opplysninger i salgsdokumenter sett opp mot faktiske forhold. Det er påregnelig med vedlikehold og utskifting av komponenter på anlegg som dette, som f.eks. utskifting av pumper, ekspansjonskar, ventiler osv.

Opprinnelig utførelse ved samlestock/sammenkobling av kurser, pumpe osv. på vaskerommet er ikke dokumentert. Utførte tiltak ved varmeanlegget den siste tiden er ufagmessig og uforståelig mtp kost/nytte for huseier.

Takstfirma I oppga følgende i sin rapport av 24.6.25:

Vurdering:

Det er tatt noen bilder med varmesøkende kamera (IR kamera) som viser at gulvvarmerørene stedvis ligger med ujevn avstand, mens andre bilder viser anbefalt avstand mellom rørene. Når rørene er støpt ned, er det ikke mulig å legge om rørene i betonggulvet.

Det registreres at det er lagt et gulvvarmerør som ser ut til å gå ned i gulvet på vaskerommet, så er det tatt opp av gulvet ved pipen og lagt langs den et stykke, før røret går tilbake mest sannsynlig via himling og ned i vegg på vaskerommet igjen. Løsningen er ufagmessig, og det er ikke gitt noe informasjon om dette varmerøret.

Varmerørene går ned i gulvet og kommer opp av gulvet i vegg i vaskerommet, se bilde. Det fremgår av rapport fra rørleggerfirma N at det ikke var noen fordelerstock på varmeanlegget, dette avviker fra leverandørens anvisning og normal byggeskikk i byggeåret, se vedlagte fra leverandør.

Videre er det ikke montert ekspansjonskar på varmeanlegget, dette er helt nødvendig for å sikre et stabilt trykk i varmeanlegget (oppta utvidelse eller sammentrekning av vannet). Det var normal byggeskikk at det ble montert inn ekspansjonskar når anlegget ble bygget i 1995.

Det er benyttet 15mm rør (diameter) som varmeledningsrør nedstøpt i betongplaten, dette avviker fra normal byggeskikk på oppføringsstidspunktet. Det ble benyttet 17mm rør eller 20mm rør. Avhengig av avstand mellom fordeler og det enkelte rom og rørfordeler var normal lengde pr. sløyfe 30 – 80 meter for 17mm rør og 50 – 90 meter for 20mm rør.

(...)

Oppsummert er gulvvarmeanlegget på flere måter bygget på en måte som avviker fra normal byggeskikk ved oppføringsåret, det må gjøres tiltak:

- Manglende rørfordeler i vegg der rørene kommer opp av gulvet, monteres
- Manglende ekspansjonskar, monteres
- For liten rørdimensjon mellom varmekilde og rørfordeler, skiftes ut
- Montering av sirkulasjonspumpe i tråd med leverandørens monteringsveiledning
- Tilkomst i vegg til varmerørene, bygningsmessige arbeider
- Demontere og remontere vaskekar for tilkomst
- Varmtvannsbereder som oppvarmingskilde er uegnet, det monteres el-kjele

Når det gjaldt nødvendige utbedringskostnader, var det i rapporten vedlagt et pristilbud fra rørleggerfirma N av 20.12.23 på kr 84 396,25 inkl. mva.

Foretaket har redegjort for at selger ikke opplevde problemer med varmeanlegget i sin eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at avvikene var upåregnelige og at selger ga misvisende opplysninger om boligen. Kjøper krevde prisavslag for utbedringskostnadene på kr 84 396, i tillegg til kostnader til midlertidige sikringstiltak på kr 31 190. Dette var kostnader som var nødvendige for å få anlegget i gang og undersøke årsaken til feilen, og kostnaden var ikke dekket av kjøpers boligkjøperforsikring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på samlet kr 119 586, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente fra 2.10.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, og har bl.a. vist til vurderingen fra takstfirma A. Foretaket har bestridd at kjøper har krav på erstatning, og ved et eventuelt mangelsansvar måtte det foretas et standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at forholdet var upåregnelig for kjøper, og at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet feil ved det vannbårne varmeanlegget. Nemnda er enig i det og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har for øvrig ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering av saken.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Ved mangel har kjøper i utgangspunktet krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. I nærværende sak forstår vi det slik at kjøper krever kr 84 396 iht. pristilbudet fra rørleggerfirma N av 20.12.23.

Vi kan imidlertid ikke se at kjøper har krav på hele beløpet, da varmeanlegget får en betydelig oppgradering utover avtalt stand.

I så måte er det sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsåker (6. utgave 2023 s. 388) er det et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand.

Etter en konkret og skjønnsmessig vurdering har vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 30 000, jf. avhl. § 4-12, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd (egenandel). Kjøper kan i tillegg kreve dekket advokatutgifter på kr 4 000 iht. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567.

Vi kan imidlertid ikke se at kjøper har krav på kr 31 190 i erstatning for det som uten nærmere forklaring omtales som «midlertidige sikringstiltak». For oss kan dette se ut som ordinære takstkostnader pådratt i forbindelse med feilsøkingen på varmeanlegget. Vi forutsetter i tilfelle at kjøpers nødvendige takstkoster i utgangspunktet er dekningsberettiget gjennom boligkjøperforsikringen iht. gjeldende vilkår, se bl.a. FinKN 2020-941 og FinKN 2024-652 med videre henvisninger.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette, men har kommet til at prisavslaget bør økes noe da de nevnte kostnadene på kr 31 190 også må medtas i de totale utbedringskostnadene. Det er på det rene at beløpet ikke dekkes av boligkjøperforsikringen. Arbeidene må etter nemndas syn anses som nødvendige kostnader for å avklare hvilken utbedringsmetode som bør benyttes for å utbedre mangelen.

Etter en samlet vurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 45 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krav på erstatning for egenandelen for bistand av advokat med kr 4 000, jf. avhl. § 4-14. Foretaket har for øvrig ikke fremsatt innvendinger til dette etter sekretariatets vurdering av saken.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).