

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-250

5.3.2026

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

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

Flere forhold – fuktskader, vannbåren varme, gulvvarme i bod – opplyst om egeninnsats – TG 2 – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1988 ble solgt for kr 6 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.10.23. Boligen ble i salgsprospektet beskrevet å ha «gjennomgående normal standard», og det fremkom at «Mye av standarden er fra byggeår». I tilstandsrapporten var bl.a. avløpsrør, vannledninger og vannbåren varme gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). I selgers egenerklæring var det opplyst om ufaglært arbeid på boligens bad utført av selger selv. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder fuktskader mellom kjøkken og bad, manglende vedlikehold av vannbåren varme, og manglende gulvvarme i bod. Kjøper anførte bl.a. at forholdene fremsto som upåregnelige sett hen til opplysningene gitt forut for salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og at flere av de relevante bygningsdelene var gitt mørk TG 2. Nemnda kom til at fuktskaden og manglende varmekabler utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i gulv/vegg mellom kjøkken og bad med følgeskader, manglende vedlikehold ved vannbåren gulvvarme, og manglende gulvvarme i bod, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland fylke oppført i 1988.

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

Standard

Boligen holder en gjennomgående normal standard. Mye av standarden er fra byggeår. Varmesystem med varmtbåren varme. Hovedbad er fra 2008. Varmepumpe fra 2007. Garasje på ca 40 kvm oppført i 1996. Se forøvrig vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Overflater – TG 1:

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Overflater vegg gulv kjeller – mørk TG 2:

Overflater i kjellerbod har noe slitasje.

(...)

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater vegg/tak i stue – mørk TG 2:

Det er etter en tidligere setningskade merker i gulv, vegg og tak.

(...)

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

(...)

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling – TG 1:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Overflater Gulv – TG 1:

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt – TG 1:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning – TG 1:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. 2x overskap. Høyskap Speil med lys over. Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Ventilasjon – TG 1:

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom – TG 1:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

(...)

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning – mørk TG 2:

Kjøkkenet har innredning i furu med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må påregnes utbedres eller skiftes.

Avtrekk – TG 1:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

(...)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger – mørk TG 2:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør – mørk TG 2:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

(...)

Andre VVS-installasjoner – mørk TG 2:

Vannbårent varmesystem.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

(...)

Vannbåren varme – mørk TG 2:

Det er vannbåren varme på bad og vindfang 1.etg samt hele kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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 1988, og at selger hadde bodd i boligen siste 12 måneder før salget. Selger svarte «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Selger opplyste at det var utført arbeid på våtrom av «ufaglærte/egeninnsats/dugnad», og

oppga «Av meg selv». Det ble svart «Nei» på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk var oppgradert, og på spørsmål om arbeidet var omsøkt hos kommunen. Videre svarte selger «Nei» på spørsmål om kjennskap til arbeid/kontroll ved vann/avløp, og på spørsmål om kjennskap til råteskader eller skadedyr. På spørsmål om ufaglærte ellers hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av for «Nei».

Boligen ble solgt for kr 6 000 000 ved kjøpekontrakt datert den 24.10.23 og overtatt av kjøper den 18.12.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i gulv ved skillevegg mellom kjøkken og bad med følgeskader. Kjøper har også reklamert over manglende gulvvarme i bod og manglende vedlikehold av varmeanlegget.

Kjøpers bygningsforsikring i Gjensidige Forsikring innhentet en skaderapport fra Polygon datert 10.1.24:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skaden er forårsaket av håndverkerfeil. Det fremkommer at rørarbeid og løsninger ikke er proffesjonelt utført og at løsninger, koblinger av rørdeler ikke passer sammen og/eller ikke fungerer.

Det er registrert flere brudd langs rørledning. Bruddene er i skøter og har oppstått fordi rør ikke har klammer, det er forskjellige dimensjoner på rørdeler, rørdeler er tilpasset for kort. Løsning som er valgt der avløpsrør er tatt ut gjennom vegg på bad, der membran på vegg i bad er brutt i våtsone er også svært uheldig.

(...)

Skadeomfang:

Skadet membran i våtsone etter montering av avløpsrør. Skade på gulv, gulvspon. (Trolig vann mellom laminat og vinyl.) Skade på kjøkkeninnredning. Isolasjon i bjelkelag. Himling i gang underetg. Svært fuktskadet vegg bak kjøkkeninnredning som også er vegg mot bad. Avløpsrør må legges om/tilbakeføres.

Byggefirma B ga pristilbud av 3.12.24 for utbedring av vannlekkasje med følgeskade og utbedring/etablering av vannbåren varme i kjellerbod på samlet kr 515 010 inkl. mva.

R Bygg ga et pristilbud av 16.12.24 på kr 669 525, som gjaldt utbedring av varmeanlegget og utbedring av vannlekkasjen mellom kjøkken og bad.

VVS-firma M oppga følgende i sin rapport av 29.4.24:

Kort bygningsbeskrivelse:

gulvvarmekurser fordelt på 7 kurser 1. etg 2 kurser 2. etg. med kablet romtermostater. aktuatorer til hver enkelt gulvvarmekurs. Anlegget avgir kun varme bad 2.etg samt område på stue i 1.etg. aktuatorer responderer ikke når romtermostat blir regulert. aktuator blir demontert, der finner jeg at seteventiler som skal regulere gjennomstrømning til hver enkelt kurs sitter fast. kun 2 av 9 kurser vil bevege seg. ved frakobling av rørtilkobling til fordeler finner jeg rør og fordeler fylt med slagg som gjør at seteventiler ikke vil bevege seg. at seteventiler har satt seg fast har ført til at aktuatorventiler har brent seg og ført til at disse ikke lengere vil virke. (kortslettet) det er tydelig at det ikke har vært utført service på anlegget. og at dette kun har kjørt uten vedlikehold altfor lenge. dette fører til at fordelere med aktuatorer er så slitt/ødelagt at reparasjon/service er nytteløst. samlestocker/aktuatorer/styring må utskiftes for at anlegget skal kunne virke på hensiktsmessig måte.

(...)

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Varmeanlegget har ikke hatt service. det er ikke utført service eller rens på dette anlegget som har medført til at det har slutte å fungere slik det er ment. det har hopet seg opp med slagg i varmfordelere slik at hver enkelt sone ikke kunne lukke åpne slik som det er ment. når da ventilene hadde satt seg fast ble aktuatorer brent (motor som åpner/lukker hver enkelt kurs) grunnet høy motstand,

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 49 191.

Rørleggerfirma V ga pristilbud datert 13.11.24:

Viser til befaring og kommer med følgende tilbud på rørleggerarbeider. Alle priser er oppgitt inkludert MVA. det leveres og monteres følgende

lovpålagt prosjektering og dokumentasjon egne arbeider blir lastet opp til boligmapa: 6500.-

demontering dusj, servant, wc, frakobling og plugging frakobling gulvvarme bad: 5500.-

ombygging avløp i forbindelse med flytting av sluk. Montere sluk: 12000.-

utskifting veggbokser 4 stk.: 7500.-

remontering utstyr- servant, dusjkabinett, wc, inkludert nødvendige tilkoblingsdeler.: 15000.-

Nye gulvvarmerør på bad 2. etg samt nye gulvvarmerør teknisk rom 1. etg. inkluder legging, rør, lufting av anlegg tilkoblingsdeler: 22500.-

Har som utgangspunkt at wc-innbygningssisterne og røranlegg ellers kan brukes videre.

Kjøper har i brev av 29.9.25 fremstilt sakens kostnader slik:

Kostnader knyttet til de ulike forholdene blir da som følger, oppgitt inkl. mva.:

- 416.904 (495.173-78.269) for utbedring av vannskade

- 78.269 (61.594+16.675) for installasjon av vannbåren varme i bod

- 69.760 for opsjonspris for å skifte gulv

- 49.191 for å utbedre feil med varmeanlegget

Kjøper har lagt frem nye pristilbud tilknyttet rørarbeider og vannskade. I nytt tilbud fra rørleggerfirma V var det medtatt nye kostnadsposter, og i tillegg påpekt en prisøkning. I nytt pristilbud fra byggfirma B var samlede kostnader angitt til kr 569 557 inkl. mva. Kjøper fremla også en reklamasjonsrapport datert 29.4.24.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at selgers egeninnsats på vannrør var upåregnelig, og at kjøpers forventning til boligen både var vannbåren varme i alle gulv, og at varmen fungerte tilfredsstillende. Kjøper har forklart at selger muntlig opplyste om en mulig lekkasje fra kjøleskapet, og at skadeårsaken derfor var usikker.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for samlede utbedringskostnader, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Når det gjaldt vannlekkasjen mente foretaket at selgers avkrysning i egenerklæringen tilsa at badet som sådan var ufaglært og at vannrørene uansett ble gitt mørk TG 2. Videre har foretaket anført at skadeårsaken til vannlekkasjen var usikker, og at den kunne ha oppstått i kjøpers eiertid, jf. avhl. § 2-4. Foretaket kunne heller ikke se at det var upåregnelig for kjøper at boligens vannbårne varme måtte vedlikeholdes, eller at kjøper kunne forvente at det var varme i kjellerboden, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Uansett hadde kjøper reklamert for sent for forholdet, jf. avhl. § 4-19. Subsidiært måtte det foretas et ikke ubetydelig standardhevingsfradrag ved en eventuell utmåling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt manglende service på vannbåren varme kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet kom imidlertid til at vannlekkasjen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og at manglende gulvvarme i bod utgjorde en mangel etter avhl. § 3-1. Sekretariatet fant ikke forsvarlig grunnlag i sakens dokumenter til å ta stilling til utbedringskostnadenes størrelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel grunnet manglende vedlikehold av det vannbårne varmeanlegget, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Nemnda er enig i det. Det er ikke holdepunkter for at det er gitt uriktige opplysninger ved salget. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det «at et eldre varmeanlegg kan mangle vedlikehold eller at det uansett må oppgraderes fremstår imidlertid ikke som spesielt upåregnelig når det ble vurdert til mørk TG 2, jf. forskriften § 2-23 tredje ledd».

Etter nemndas syn foreligger det imidlertid en mangel grunnet vannlekkasjen mellom kjøkken og bad, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Når det gjelder vannlekkasjen fremstår saken fortsatt som uoversiktlig fremstilt med tanke på skadeårsak og hva som utgjør nødvendige utbedringskostnader. Det er uklart for oss hva selger faktisk har gjort av egeninnsats på badet og/eller kjøkkenet, da dette ikke fremkommer egenerklæringen. Videre er den påståtte vannlekkasjen fra kjøleskapet verken kommentert av selger eller av kjøpers fagkyndige.

All den tid foretaket ikke har kommentert påstanden om vannlekkasje fra kjøleskapet, finner vi det forsvarlig å legge grunn at skadeårsaken/lekkasjen i hovedsak har sammenheng med feilmontering av rørdelene slik Polygon har forklart.

Polygon har videre forklart at rørkoblingene mellom kjøkkenet og badet fremstår som svært ufagmessige og i mangel av andre holdepunkter må vi anta at dette er egenarbeid fra selgers eiertid. Selgers avkrysning i egenerklæringen fremstår dermed som mangelfull, noe som må være selgers risiko. Takstmannens tilstandsvurdering av vannledningene med mørk TG 2 kan heller ikke få avgjørende betydning da den utelukkende ble satt pga. alder.

Vi har derfor kommet til at det foreligger mangel, jf. avhl. § 3-2. Vi antar at det også foreligger mangel etter avhl. § 3-7, men en videre vurdering er ikke nødvendig for konklusjonen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel grunnet manglende gulvvarme i kjellerboden, jf. avhl. § 3-1. Det var ved salget opplyst om at det er vannbåren varme i hele kjelleren. Når det da viser seg at det ikke er vannbåren varme i kjellerboden, foreligger det en mangel etter avhl. § 3-1. Reklamasjonen er etter nemndas syn rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda legger kjøpers forklaring til grunn, og bemerker for øvrig at reklamasjonen ble fremsatt kort tid etter at avviket ble bekreftet av rørlegger.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi har kommet til at vannlekkasjen pga. feil på vannrørene og manglende gulvvarme utgjør mangler. Kjøper har dermed krav på prisavslag. Når det gjelder utmålingen opplever vi fortsatt saken og for øvrig kjøpers fremstilling av 29.9.25 som uoversiktlig. Det er derfor uheldig at kjøper ikke innhentet et nytt pristilbud hvor alle kostnadene ble korrekt priset. Etter vår behandling antar vi samtidig at kjøper enkelt kan fremlegge et slikt tilbud for foretaket. For ordens skyld bemerker vi at kjøper må akseptere et ikke ubetydelig standardhevingsfradrag for nye bygningsdeler med økt levetid og standard, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Det samme gjelder for så vidt manglende gulvvarme i bod. Her må det også vurderes hvorvidt avhl. § 4-12 første ledd er bedre egnet som et utgangspunkt for utmålingen. Vi viser til at utbedringskostnadene fort kan fremstå som uforholdsmessige for en mindre kjellerbod som nødvendigvis ikke må ha gulvvarme for å fungere som tiltenkt. Partene burde derfor ha vedlagt dokumentasjon på boligens verdi med og uten mangel.

Nemnda deler sekretariatets vurderinger. Selv om det er gjort bestrebelser på å klargjøre utmålingsspørsmålet for nemnda, kan nemnda ikke se at den har et forsvarlig grunnlag for å utmåle et prisavslag i denne saken. Pristilbudet av 17.11.25 for rørleggerarbeider synes å omhandle flere arbeider enn hva som er nødvendig for å utbedre mangelen, og det er vanskelig å utlede hvilke arbeider som skal medtas i prisavslaget. Det samme gjelder prisoverslaget av 20.11.25 hvor de medtatte arbeidene er opplistet, men hvor det kun er angitt en totalsum for

utbedring av vannlekkasjen mellom kjøkken og bad (kr 392 570,34 pluss mva.) og manglende gulvvarme i kjellerbod (kr 63 075 pluss mva.).

Nemnda konstaterer følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet vannlekkasjen mellom kjøkken og bad, samt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1 da det ikke er gulvvarme i kjellerboden. Nemnda har imidlertid ikke et forsvarlig grunnlag for å ta stilling til hvilket prisavslag kjøper har krav på etter avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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