

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-819

1.7.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Vannrør fryser – uenighet om utbedringsmetode – avhl. § 4-12 andre ledd.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 1944 ble solgt for kr 8,45 mill. og overtatt av kjøper den 28.8.23. I salgsdokumentene ble det opplyst at badet i 1. etasje ble pusset opp/totalrenovert av faglærte i 2018. Vann- og avløpsrør på badet i 1. etasje fikk TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vannrørene på badet frøs når det ble kaldere enn 10 minusgrader. Bygningssakkyndige var enige om at vannrørene ikke var tilstrekkelig sikret mot frost/kuldebroer, men uenige om utbedringsmetode. Foretaket aksepterte etter hvert at forholdet utgjorde en mangel, men mente at den rimeligste utbedringsmetoden måtte legges til grunn, noe kjøper var uenig i. Kjøper anførte at dette ikke ville medføre en fullgod løsning på problemet. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 337 500, erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved vannrør, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halv tomannsbolig i Oslo oppført i 1944. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende under punktet «standard»:

Tomannsbolig over to etasjer samt loftetasje og krypkjeller, med adkomst via eget inngangsparti tilknyttet 1. etasje. Adkomst til hybel via eget inngangsparti tilknyttet underetasjen.

Under punktet «ferdigattest/brukstillatelse» sto det:

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 01.10.1969.

Kjelleretasje er i sin helhet avvikende fra byggetegninger og dagens bruk er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold. Opprinnelig planløsning ble endret ved seksjonering slik at denne seksjonens kjeller ble eksklusiv for seksjon 2.

Under punktet «moderniseringer og påkostninger» sto det:

Boligen er modernisert/påkostet i:

2022 - Skiftet ut felles stikkledning helt til ut til kommunalt. Skiftet ut takvindu.

2021 - Slipte og lakkerte gulv i stue og kjøkken.

2019 - Bygde om deler av stua til soverom. Bygde natursteinsvegg med oppdalskifer i kjeller. Kjerneborret to lufteventiler til hybel.

2018 - Pusset opp badet i 1. etasje, og etablerte nytt bad i underetasje samtidig.

2017 - Skiftet platting på verandaen. Gjennomgang og oppgradering av elektrisk anlegg i hele huset inkl. utleiedel.

Badet ble vurdert slik i tilstandsrapporten:

Våtrom – Bad 1. etasje

Baderom fra 2018 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt over servant. Dusjnisje med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksvifte montert på vegg.

TG 1 - Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det – Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

- Sanitærutstyr / innredning: Det er observert noe svelleskader på servantskap mot dusjonen.
- Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende med lekkasjesikkerhet.

TG 2:

- Overflater gulv: Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Det er registrert silikon/lim ved klemring, ufagmessig løsning. TG2 settes for å belyse risiko.
- Fukt i tiliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke funnet nødvendig med bakgrunn i etablert inspeksjonsmulighet i veggkonstruksjon ved entré. Det er gjort overflatesøk med egnet fuktmåleinstrument uten å finne forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. TG2 settes for å belyse risiko grunnet observasjoner av uegnet materialvalg/plast i veggkonstruksjon.

Rørene ble vurdert slik:

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og hovedstoppekraner plassert på bad i underetasje. Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2004 plassert på bad i underetasje. Varmtvannsbereder fra ukjent årstall plassert i krypkjeller. Oljetank i krypkjeller. Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken. Naturlig tilluft med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger. Boligen er oppvarmet med elektrisitet samt vedovn montert i utleiedel og peisovn i hoveddel. Gulvvarme på våtrommene og i entré.

TG 1 - Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran – Stakeluke - Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Stakeluke: Stakeluke er lokalisert i inspeksjonsluke på bad i underetasje.

TG 2

- Varmtvannsbereder (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
- Vannrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert, usikker restlevetid.

Utvendige vann- og avløpsrør ble gitt TG 2, og det ble opplyst om ukjent årstall, men at selger opplyste at avløpsrør var fornyet. Grunnmur ble gitt TG 2 og TG 3, og det ble påpekt sprekker og pussavskalling i stort omfang. Setninger kunne ikke utelukkes, og årsak og omfang må avdekkes.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger at begge bad var totalrenovert av faglærte i 2018.

Boligen ble solgt for kr 8,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.6.23, og overtatt av kjøper den 28.8.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at rørene knyttet til badet i første etasje frøs når temperaturen utendørs var under 10 minusgrader. Det ble innhentet en rapport fra takstfirma B:

Vurdering

Kjøper opplever at vannrørene til bad, og kjøkken i 1. etg. Fryser ved temperaturer fra – 10 grader. Ifølge normal praksis, og tekniske forskrifter de siste 50 år skal vannrør beskyttes imot frost. Dette innebærer bla. at man bør unngå å legge vannrør nær yttervegg, eller andre kjente kuldebroer. Dette blir spesielt viktig i et eldre laftet trehus med lav isolasjonsverdi i de opprinnelige ytterveggene av laftet tømmer. Beskyttelse mot frost er ikke ivarettatt her.

Vannrør på bad i 1. etg er gitt TG1, og arbeidene fra 2018 er opplyst å være utført av faglærte.

For å forhindre at vannrørene fryser i fremtiden må badet rives i sin helhet, og det må legges opp nye rørføringer til kjøkken og bad i 1. etg på nytt, på en måte som hensyntar at dette er et eldre bygg med dårlig isolasjonsverdi og kuldebro problematikk.

Det ble estimert utbedringskostnader på kr 337 500 inkl. mva.

I forbindelse med utarbeidelsen av skaderapporten ble kjøper også oppmerksom på at det var usikkerhet knyttet til brannsikkerheten som følge av utførte bruksendringer. I rapporten sto det:

På spørsmål om tidligere døråpning mellom enhetene i 1. etg oppfyller krav til brannsikkerhet så er det noe usikkerhet knyttet til hvilken brannmotstand tidligere døråpninger som er tettet igjen har. Det vil heller ikke være mulig å verifisere dette uten destruktive inngrep i vegg, som vil være et søknadspliktig tiltak.

Slik undertegnede vurderer vil det være mest hensiktsmessig og kostnadseffektivt å kle vegg markert med gult på hver side med 1 lag 13 mm gips slik det er vist i skissen med rød farge. På denne måten vil krav til brannsikkert i vegg kunne ivaretas fullt ut. Det er gitt opplysninger i salgsoppgaven, om at trappeløsning, samt planløsning, og kjeller avviker fra godkjente tegninger.

Det ble estimert utbedringskostnader på kr 50 000 for dette forholdet.

I etterkant av befaringen ble det oppdaget at det ikke var stoppekran i boligen. Det ble derfor innhentet en kommentar fra takstfirma B der det sto:

Fordelerskap for vann ligger plassert i vaskerom/bad i underetasjen. Høyst sannsynlig kommer vannet inn i bygget et eller annet sted i denne vegg. I følge regelverket som var gjeldende når vaskerommet ble bygget skal det være stoppekran, og tilgang til skjøtete vannrør med vann under trykk.

Det ble også innhentet uttalelse fra firma R.R.:

Etter befaringen, så vi at det hadde vært ønskelig med varmekabel i vannledningen, da den lå litt grundt.

Inne i hovedhuset er det ikke mulig å finne hovedstoppekran eller 32 mm pel røret som innlegget er. Det er et krav å ha avstengning. Vi mistenker at denne kranen er bak utforing vegg i kjeller.

Uansett er det et krav å ha en luke til stoppekran eller kobling, hvis disse er i vegg. Eneste stoppekranene er de som er i fordelerskapet (vist på bildet).

For å lokalisere eventuell stoppekran / innlegg, må en åpne deler av vegg i baderom i kjeller.

Foretaket innhentet også skaderapport fra takstfirma O, hvor det bl.a. sto:

KONKLUSJON

Vannrørene til bad og kjøkken fryser når det er kaldere en -10 grader, etter undersøkelser under befaring er undertegnende av den oppfatning at vannrørene fryser som følge av den kuldebro grunnmur.

UTBEDRING

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler undertegnende en utbedring som består av å isolere grunnmuren på utsiden ved bad. Pusset overflate med beslag.

Takstfirma O. estimerte utbedringskostnadene ved vannrør til kr 114 375 inkl. mva. Under befaringen avdekket takstfirma O. at boligen faktisk hadde stoppekran.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda, og sekretariatet kom i vurdering av 13.2.26 til at frosne vannrør utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, og tilkjente kjøper prisavslag på kr 114 375, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, før fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering.

Kjøper har bestridt at det var tilstrekkelig å etterisolere grunnmuren, slik takstfirma O. anbefalte, og har innhentet en tilleggsuttalelse fra takstfirma B. datert 25.2.26. Takstfirma B. mente at det ikke ville være tilstrekkelig å etterisolere grunnmuren:

Vi ønsker din vurdering og svar på følgende:

- Vil isolering av grunnmur forhindre at rørene fryser i etasjeskillet eller videre oppover ?

«Jeg mener nei. Det er fornuftig å isolere grunnmuren, men det vil ikke forhindre at vannrørene i yttervegg mellom tømmer kassen, og utforet innervegg på badet fortsatt kan fryse.»

- Rørene er lagt i yttervegg i strid med forskrift/god byggeskikk. Vil isolering av grunnmur frostsikre rørene i samsvar med forskrift/god byggeskikk?

«Det vil bidra til at rørene er bedre isolert, og trolig ikke vil fryse i kjelleren, men de vil fortsatt kunne fryse i 1. etg. Her er det kun en 10 cm tømmervegg, som er gammel, og sprukken, og ikke særlig vindtett. Den er også dårlig kuldeisolert. Både toalett, og servant ligger mot yttervegg på badet. Disse rørene vil kunne fryse uavhengig av om man isolerer kjelleretasjen.»

Kjøper har anført at avvik ved bad, frosne rør, og feil ved avløpsrør utgjør mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det er forholdsvis kort tid siden badet ble pusset opp, og at rørleggerarbeidene er gjort at profesjonelle. Når det gjelder utbedringsmetoden, er det dokumentert at det ikke er tilstrekkelig å kun etterisolere grunnmuren.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 337 500, og erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 4 000, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har akseptert at avvik ved vannrør utgjør en mangel, og har anført at rimeligste nødvendige utbedringsmetode, skissert av takstfirma O., må legges til grunn. Løsningen er en lokal og enkel utbedring av forholdet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, da vannrørene fryser når det er kaldere enn -10 grader celsius. Partene er imidlertid uenige om utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Vi bemerker at sekretariatet ikke besitter byggeteknisk kompetanse, og dermed ikke kan vurdere hvorvidt den ene løsningen er forsvarlig eller i tilstrekkelig grad utbedrer problemet, eller om den andre innebærer en unødvendig omfattende utbedring. Slik saken er belyst for oss så kan vi ikke se at foretakets anførte utbedringsmetode fremstår uforsvarlig. Etter vår vurdering så har ikke kjøper sannsynliggjort at deres anførte tiltak og kostnader er nødvendige, og kjøpers bevisbyrde er dermed ikke oppfylt. Vi legger dermed rimeligste anslag dokumentert av foretaket til grunn.

Ettersom tiltakene langt på vei fremstår som lokale, så kan vi ikke se at det er grunnlag for fradrag begrunnet i økt standard eller forlenget levetid. Vi viser i den anledning til at det kun er tale om å legge isolasjonsplater lokalt på murveggen ved baderommet. Det er vanskelig å se for seg for at dette tilfører boligen noe merverdi utover det kjøper uansett måtte forvente i en helårsbolig – vannrør som nettopp tåler minusgrader. Prisavslaget settes til utbedringskostnadene på kr 114 375, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Advokatkostnadene på kr 4 000 erstattes etter avhl. § 4-14 og fal. § 21-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Foretaket har i e-post av 13.2.26 opplyst at det følger sekretariatets vurdering.

Kjøper har i nemndsansmodningen argumentert for at det ikke er tilstrekkelig utbedring av mangelen å legge isolasjonsplater på murveggen, og det er fremlagt supplerende merknader fra takstfirma B. Slik nemnda forstår det, vil etterisolering av murveggen fjerne kuldebroen som har medført at vannrørene fryser. Hva gjelder takstfirma B.s siste merknader, fremstår disse som vage og noe forbeholdne og nemnda kan ikke se at han utelukker at utbedringsmetoden kan være tilstrekkelig for å forhindre at vannrørene fryser. Nemnda kan ut fra de foreliggende dokumentene ikke se at kjøper har sannsynliggjort at den nevnte utbedringsmetoden er utilstrekkelig og at denne i første omgang bør forsøkes. Nemnda kan for øvrig ikke se at det foreligger en mangel ved øvrige forhold ved badet, jf. kjøpers nemndsansmodning. Det vises til foretakets imøtegåelse av dette i brev av 2.3.26, som nemnda er enig i.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag med kr 114 375. I beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel. Videre har kjøper krav på erstatning med kr 4 000 for egenandel for advokatbistand, jf. avhl. § 4-14 og fal. § 21-2. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).