

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-879

18.8.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Bad fra 2021 – manglende FDV, manglende rør-i-rør og avvik ved rømningsvei – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1986 ble solgt for kr 6,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.24. Boligen ble markedsført som en «Komplett familiebolig» med bl.a. godkjent hybelleilighet. I tilstandsrapporten var badet i underetasjen fra 2021 i hovedsak gitt TG 0. Vannledninger var gitt TG 2 grunnet alder. I selgers egenerklæring var det bl.a. opplyst at det var «Lagt opp nye vannrør til bad og kjøkken i kjellerleiligheten» i 2021. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over manglende dokumentasjon på bad og røropplegg, manglende rømningsvei, og at badet fra 2021 var utført med kobberrør i stedet for rør-i-rør. Kjøper anførte at forholdene både var upåregnelige og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen var i samsvar med opplysningene som var gitt før salget. Nemnda kom til at manglende rør-i-rør og avvik ved rømningsvei utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 326 250, samt krav om erstatning for sakskostnader og tapt leieinntekt kr 255 722, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7, som en følge av:

- Kobberrør på bad i underetasjen
- Manglende dokumentasjon på bad og røropplegg
- Manglende rømningsvei

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1986.

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

Komplett familiebolig med attraktiv beliggenhet. 6 soverom og 3 bad. Godkjent hybelleilighet.

(...) Underetasje

Stue/ kjøkken med kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrert komfyr og platetopp. Her er det belegg på gulvet, malt panel på veggene og panel i himlingen. Soverom med belegg og malte overflater.

Baderommet er fra 2021 og inneholder servantskap, høyskap, toalett, dusjnische og opplegg for vaskemaskin. Det har flisbelagt gulv med varmekabler, våtromsmaling på veggene og malte plater i himlingen.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Bolig oppført i 1986 hvor deler av kjeller er innredet i 2021.

(...) FERDIGATTEST:

Det foreligger ferdigattest fra 1986. Det foreligger godkjenning på søknad om bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i kjeller fra 2024

(...) Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt og fremstår velholdt.

Boligens bygningsdeler ble gitt svært varierende tilstandsgrader. Badet i underetasjen fra 2021 ble i hovedsak gitt TG 0, med unntak av overflater gulv som ble gitt TG 2 grunnet svakt fall. Kjøkken i underetasjen ble gitt TG 0. Vannledninger i boligen ble gitt TG 2 grunnet alder. Det var opplyst om interne vannrør av kobber fra byggeår.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2021. Selger opplyste at det var bygget nytt bad i kjeller av faglært firma (rørleggerfirma P) i 2021. Selger krysset videre «Ja» på spørsmål om selger hadde dokumentasjon på dette arbeidet. Selger opplyste at det i 2021 var utført følgende arbeider på rør av rørleggerfirma P:

Lagt opp nye vannrør til bad og kjøkken i kjellerleilighet. Byttet hovedinntakskran.

Selger krysset videre «Ja» på spørsmål om selger hadde dokumentasjon på dette arbeidet.

I tegninger som fulgte ved salgsoppgaven er det opplyst «godkjent vindu» på soverom i utleiedel.

Det er fremlagt e-postutveksling mellom kjøper, selger og megler fra juni 2024 med svar på spørsmål i forbindelse med salget. Fra selgers svar hitsettes bl.a.:

Selger har fakturaer og dokumentasjon fra alt arbeid som er gjort med å bygge leilighet. Både snekker, murer, rørlegger, elektriker, maler og gravemaskinfører (...)

Boligen ble solgt for kr 6,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.7.24, og overtatt av kjøper den 29.8.24.

Etter overtakelsen tok kjøper kontakt med rørleggerfirma P for å oppdatere boligens dokumentasjon på boligmappe.no. Kjøper har forklart at de da ble informert om at det manglet dokumentasjon på arbeidene, at arbeidene ikke var gjort forskriftsmessig og at det forelå en ansvarsbegrensning mellom rørleggerfirma P og boligselger.

Kjøper reklamerte deretter over feil ved baderommet i underetasjen.

Kjøper engasjerte takstmann G for utarbeidelse av rapport datert 6.11.24. Fra rapporten hitsettes følgende fra takstmannens vurdering av bad i underetasje og rør:

Bad i underetasje

(...) Iht. egenerklæringsskjema har våtrom i kjeller blitt gjort i 2021 av rørleggerfirma P og det skal foreligge dokumentasjon på jobben som er gjort. Denne dokumentasjon er etterspurt, men ikke tilsendt. Det er i TEK 17 stilt strenge krav til om våtrom og vanninstallasjoner (§13-15 og §15-5/6).

(...) Disse paragrafene er avgjørende for å sikre at vann- og avløpsinstallasjoner installeres på en måte som reduserer risikoen for vannskader, samtidig som rør er lett utskiftbare ved behov. Det kan ikke ses at våtrommet tilfredsstiller noen av disse kravene. Det er ikke anvendt rør i rør system, det er manglende drenering for lekkasjevann fra toalett. Kjøkken er i seg selv ikke et våtrom, men røropplegg er etablert nytt og bør utføres iht. dagens standard, derfor er utbedring av rør til kjøkken medtatt.

(...) Punktutbedring av våtrom vil ikke være mulig. Her må hele røropplegget byttes, hvilket betyr at våtrommet må rives i sin helhet

Stoppekran:

(...) I SAK 10 § 4-1. Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter § 20-2 i plan- og bygningsloven

Mindre, ikke-vesentlige reparasjoner av tekniske installasjoner kan være unntatt fra søknadsplikt, men det omfatter ikke store endringer, omlegging eller utskifting av hovedsystemet for vann og avløp.

Det vurderes at utskifting av stoppekran faller under dette punktet. Likevel burde dokumentasjon avstedkomme når et seriøst firma bytter en stoppekran. Inspeksjon og dokumentasjon er derfor priset. Forutsatt det ikke finnes avvik som krever utbedring av stoppekran.

Rømningsvei

(...) Det vurderes at rømming er ivaretatt via trapp og utgangsdør. Det er derfor ikke direkte krav til at soverom skal ha egen rømningsvei. I tilstandsrapport er det notert ikke å være avvik i rømningsveier. En konklusjon jeg deler.

Det vurderes dog at rommet er bevist innredet med tanke på at vindu skal brukes til rømming, hvilket avstedkommer feil på rømningsveien. Vindu er plassert over 1 meter fra bakken og er derfor ikke godkjent som rømningsvei. Som utbedring må det monteres trinn på veggen for lett adkomst til vindu. Det vurderes at åpning i vindu er tilfredsstillende selv om vindu ikke kan åpnes i sin helhet og det vurderes at det vil være mulig å en rømme.

Takstmann G estimerte utbedringskostnadene til kr 312 500 for utbedring av røropplegg på bad og kjøkken, kr 7 500 for kontroll og dokumentasjon av stoppekran og kr 6 250 for montering av stigeledd på vegg (manglende rømningsvei). Totale kostnader utgjør etter dette kr 326 250.

Takstmann G har i rapporten også vurdert tapte leieinntekter på kr 60 000 (6 mnd).

Foretaket innhentet vurdering fra takstmann E datert 17.1.25. Takstmann E la til grunn at han ikke kunne se at faktiske forhold avviker fra gitte opplysninger i salgsdokumentene, og kunne heller ikke se at takstmannens vurdering av de aktuelle punktene i tilstandsrapporten var feil. Han legger også til grunn at lekkasjesikring fra sisternen er ivaretatt. Takstmann E har fremlagt bilder som viser synlige kobberrør i kjeller.

Selger har fremlagt faktura datert 30.11.21 fra rørleggerfirma P i forbindelse med arbeidene på badet. I fakturaen var det opplyst følgende:

Kunde og rørlegger har hatt en prat om man kan legge kobberrør for å unngå større ombygginger av røranlegg og bygning

Vår anbefaling er alltid ihht. Forskriftene at man legger om alt til rør i rør.

Dette er et avvik fra standard og vår plikt er da å informere om at kunden overtar ansvar, juridisk og økonomisk.

Kjøper har fremlagt leiekontrakter for utleiedelen som viser en gjennomsnittspris på kr 11 600 per måned. Kjøper har vist til at leiligheten i underetasjen ikke var mulig å leie ut før 30.7.25, og krever dekket 11 måneder tapt leieinntekt på til sammen kr 129 129.

Kjøper har lagt frem en e-takst og en uttalelse fra megler i meglerfirma K:

E-taksten er basert på befaring i boligen, din informasjon, statistikk for øvrige salg i området og vår kjennskap til det lokale markedet. Vi har hensyntatt feil/mangler knyttet til bad/rørleggerarbeid i hybel som er opplyst av dere, og vurdert det slik at verdireduksjon knyttet til dette vil være ca. kr. 300.000,-

Foretaket har på sin side lagt frem e-postkorrespondanse mellom foretaket og meglerfirma K, hvor foretaket etterspør hva meglerfirmaets mandat var og hvilken dokumentasjon som var forelagt av kjøper. Etter å ha fått tilgang til rapporten fra takstfirma A, skriver meglerfirma K i e-post datert 29.4.26 bl.a.:

Siden det allikevel ikke er noen feil eller mangler, men at det er benyttet kobberrør fremfor rør-i-rør, kan jeg ikke se at dette skal ha noen form for verdireduksjon blant den gjengse kjøper eller markedet – slik jeg i utgangspunktet har skrevet i e-taksten.

Badet opprettholder dermed sin funksjon i aller høyeste grad.

Videre har foretaket lagt frem en egen vurdering fra meglerfirma B datert 20.4.26:

Viser til mottatt mail og har nå tatt en prat med flere kollegaer på kontoret.

Vi er alle enige om at den gjengse kjøper ikke vil være opptatt av om det er benyttet kobberrør så lenge arbeidene er dokumentert utført av godkjent firma. Derfor mener vi at dette heller ikke vil påvirke hva markedet vil betale for boligen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at kjøper ikke fikk opplysninger om ansvarsbegrensningen mellom selger og rørleggerfirmaet om at det ble benyttet kobberrør på badet i strid med anbefalinger fra utførende firma og byggt teknisk forskrift. Kjøper har videre vist til at badet i hovedsak ble gitt TG 0 – samt at det i egenerklæringen ble opplyst om nye vannrør til bad, og at kjøper kunne forvente at badet og røropplegget var utført i henhold til TEK 17. Her må det skilles mellom kobberrørene ved den opprinnelige rørstammen fra 1986, og de nye skjulte kobberrørene på badet fra 2021 – det er de nye rørene som gjøres gjeldende som mangler. At det er gitt opplysninger om at det er fagfolk som har utført arbeidene på badet trekker videre i retning av at en alminnelig boligkjøper kunne forvente dokumentasjon i tråd med kravene som følger av TEK 17. Det vises til at kjøper før salget ble lovet «fakturaer og dokumentasjon». Det er fremlagt fakturaer for arbeidet, men dette dokumenterer ikke «at kravene i forskriften er oppfylt i det ferdige byggverket», jf. TEK 17 § 2-1 (1). Det anføres at takstmannen har utvist grov uaktsomhet ved ikke å opplyse om at badet som ble pusset opp i 2021 hadde kobberrør som er i strid med dagens forskrift. Videre er årsak og konsekvens av slik rørføring ikke nevnt i tilstandsrapporten, noe som er i strid med minstekravene i forskriftens §§ 2-22 og 2-23. Det må ellers tas i betraktning at foretakets takstmann ikke har vært på befaring. Kjøper har videre anført at kjøper kunne forvente at «godkjent vindu» kunne brukes som rømningsvei. Når det gjelder verditapet, er det sentrale at badet får TG 2, og ikke TG 0. Foretakets verdivurderinger bygger derfor på feil forutsetninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 326 250, takstutgifter på kr 20 000, erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter på kr 129 129, kr 106 593 i advokatutgifter og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger avvik fra avtalen eller hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-2, jf. 3-1 og 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at de faktiske forhold samsvarer godt med de opplysninger som ble gitt i forbindelse med salget, og fremholder at det ble gitt tydelige opplysninger i salgsoppgaven om at røropplegget i boligen består av kobberrør. Dette er ifølge foretaket også godt synlig ved befaring av boligen og på bildene som er inntatt i salgsoppgaven. Selv om det er montert nye kobberrør på baderommet er disse koblet til rørstammen i boligen som er kobberrør fra byggeår. Rør-i-rør er ikke kompatibelt med en rørstamme av kobberrør og dette ville ikke latt seg gjennomføre uten store ombygninger. Videre fastholder foretaket at kjøper har fått overlevert all den dokumentasjonen han hadde krav på etter avtalen. Hva gjelder rømningsvei, har foretaket vist til at kjøpers takstmann har vurdert at krav til rømning er ivaretatt ved trapp og utgangsdør, samt at kostnadene er svært begrensede. Foretaket har anført at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Under enhver omstendighet må et eventuelt prisavslag utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd, og en opplysning om kobberrør i stedet for rør-i-rør vil i svært begrenset grad påvirke boligens markedsverdi.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at manglende rør-i-rør og avvik ved rømningsvei utgjorde mangler etter avhl. § 3-2, men at manglende FDV-dokumentasjon ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fant ved sin vurdering av saken at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet at det var kobberrør, og ikke rør-i-rør, på badet i underetasjen. I drøftelsen heter det:

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det at det er montert kobberrør på et nyere bad fra 2021 er et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed en mangel etter avhl. § 3-2. Dette også tatt i betraktning at dette ble utført i strid med anbefaling fra utførende håndverker. Vi forstår det slik at det er en rekke fordeler med rør i rør blant annet når det gjelder lekkasjesikkerhet og at rør enkelt kan vedlikeholdes/skiftes uten at det er behov for å rive opp vegger el.

Sekretariatet deler ikke foretakets oppfatning om at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at det også var kobberrør på det nye badet. Når det gjelder punktet om vannledninger omtaler dette punktet spesifikt «vannrør av kobber fra byggeår», gitt TG 2 grunnet alder. Nyere røropplegg i underetasjen synes derfor ikke å være særskilt vurdert. Det aktuelle badet ble videre i hovedsak gitt TG 0, uten merknader knyttet til røropplegget. Sekretariatet har dermed kommet til at det foreligger et avvik fra forventbar stand, ettersom kjøper ikke fikk opplyst om at det forelå avvik fra gjeldende forskriftskrav/anbefalt løsning for arbeidene utført på røropplegget i underetasjen i 2021. Se til sml. FinKN 2024-684 der nemnda la til grunn at kjøper kunne forvente at isolering var utført i samsvar med faglige krav til utførelse som var gjeldende i 2021 (TEK 17).

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det foreligger følgelig etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til avvik ved vinduet i underetasjen, som var en rømningsvei. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda tiltrer.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet manglende FDV-dokumentasjon på røropplegg/stoppekran. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Når det gjelder krav til dokumentasjon, kan vi ikke se at kjøper – på bakgrunn av opplysningene ved salget – kunne forvente full FDV-dokumentasjon på røropplegget eller dokumentasjon som viser at kravene i forskrift er oppfylt for byggverket, jf. TEK 17. Selger har fremlagt fakturaer for de utførte arbeidene, og det er ikke tvilsomt at arbeidene er utført av et faglært firma. Det er heller ikke avdekket noen konkrete feil ved røropplegget eller stoppekran.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at manglende dokumentasjon i dette tilfellet utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Nemnda har funnet spørsmålet krevende, men har under tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet hva gjelder dokumentasjonskravet. Ut fra de foreliggende dokumentene, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det ut fra gjeldende lov, forskrift eller normal byggeskikk på tidspunktet for rehabilitering av baderommet, var et krav om ytterligere dokumentasjon for arbeidsutførelsen enn hva som er fremlagt av selger. Nemnda bemerker at det er sannsynliggjort av foretaket at arbeidene er gjort av faglærte, jf. de fremlagte fakturaene. Videre er det fremlagt dokumentasjon med bilder for arbeidene med legging av varmekablene. I egenerklæringsskjemaet er det svart bekreftende for at det er dokumentasjon for arbeidene på baderommet, men det er ikke presisert hvilken type dokumentasjon som foreligger. Takstmannen har i tilstandsrapporten presisert at kilden til opplysningene takstmannen bygget på, er faktura eller lignende, jf. rapporten side 13. Nemnda har altså kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 på dette punktet, men det presiseres at dette ikke røkkes ved nemndas konklusjon om at det foreligger en mangel knyttet til kobberrørene på badet, jf. over.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for de to forholdene hvor nemnda er kommet til at det foreligger mangel, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende ved sin utmåling av prisavslaget:

Kjøper har fremsatt et krav på kr 312 500 for utbedring av røropplegg og kr 6 250 for montering av stigetrinn på vegg for å kunne benytte vindu som rømningsvei. Kjøpers takstmann har lagt til grunn at badet må rives for å skifte røropplegget.

I den foreliggende saken må prisavslaget etter sekretariatets skjønn utmåles forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Vi er av den oppfatning at verdiforringelsen beløpsmessig klart atskiller seg fra utbedringskostnadene, bl.a. sett hen til at avviket kun gjelder en begrenset del av røropplegget, samt at det er ikke avdekket noen feil/skader som medfører et utbedringsbehov. Foretakets takstmann (takstmann E) har i sin rapport lagt til grunn at det ikke foreligger verdiminus som følge av at badet har kobberrør. Sekretariatet er av den oppfatning at forholdet vil ha en viss verdimesig betydning, jf. også vurderingen over. Prisavslaget for røropplegget i underetasjen fastsettes etter dette skjønnsmessig til kr 50 000. I tillegg kommer kostnadene for montering av stigetrinn på kr 6 250, og takstutgifter på kr 20 000.

Det følger videre av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel, settes til kr 66 250, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget og begrunnelsen for denne. Det er etter sekretariatets vurdering av saken fremlagt ytterligere meglervurderinger med uttalelser om verdiavviket, men nemnda finner det vanskelig å legge avgjørende vekt på disse da det hefter usikkerhet ved hvilke forutsetninger meglerne har lagt til grunn for sin vurdering av verdiavviket. Slik nemnda ser det, er det særlig viktig at det ved vurderingen av verdiavviket hensyntas den ansvarsfraskrivelsen som er gitt fra rørleggerfirma P i faktura av 30.11.21.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 66 250 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for erstatningsansvar når det gjelder kjøpers krav om dekning av tapte leieinntekter på kr 129 129. Det foreligger som nevnt over ingen feil ved bad, røropplegg eller utbedringsbehov som tilsier at det ikke var mulig å leie ut hybelen etter overtakelsen. Det foreligger dermed ingen årsakssammenheng med tapet som er krevd. Nemnda har merket seg at kjøper i brev av 13.4.26 har fremholdt at «kjelleretasjen ikke ble leid ut som følge av at dette var en anbefaling fra Foretaket», men nemnda kan ikke se at dette har støtte i den fremlagte dokumentasjonen i saken.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at kjøper har krav på erstatning for rimelige og nødvendige utgifter til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14. Sett i lys av sakens kompleksitet og nemndas resultat, finner nemnda at beløpet passende kan settes til kr 40 000.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at kjøper har krav på prisavslag med kr 66 250 og erstatning med kr 40 000. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).