

## | Protokoll i sak 1600/2025

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 18. mars 2026

**Saken gjelder:** Mangler ved vannbåren gulvvarme i leiligheten.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 23. september 2022 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en leilighet (eierseksjon nr. 138) under oppføring på et felt hvor det bygges flere leiligheter. Kontrakten omfatter også en andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 13. januar 2023 men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Den 1. september 2024 reklamerer forbrukeren over varmesmitte fra tilførselsrør for vannbåren gulvvarme. Årsaken til varmesmitten er manglende isolasjon av tilførselsrør. Forbrukeren krever at disse rørene isoleres i gangen og i soverom 1. Deretter må varmeanlegget kontrolleres og verifiseres slik at krav i TEK 17 er oppfylt. Reklamasjonen gjentas den 25. november 2024.

Da entreprenøren ikke svarer, engasjerer forbrukeren en advokat som i brev til entreprenøren den 28. januar 2025 gjentar reklamasjonen og tidligere fremsatte krav.

Entreprenøren erkjenner den 11. april 2025 at forholdet utgjør en mangel som utgjør et årlig økonomisk tap på ca. kr. 60. Levetid på varmerørene er 40 år, dvs. et nominelt tap på kr 2 400. I og med at retting vil være uforholdsmessig, tilbyr entreprenøren en engangskompensasjon på kr 5 000.

Forbrukeren aksepterte ikke dette tilbudet og kontaktet deretter OPAK som foretok en gjennomgang av varmeanlegget i juni 2025. OPAK konkluderer i sin rapport med at gulvet i gangen og på soverommet må pigges opp rundt tilførselsrørene som må isoleres. Deretter må gulvet støpes igjen og ny parkett må legges. Totale kostnader er estimert til kr 80 000. Ny innregulering og dokumentasjon må leveres. Kostandene for dette er estimert til kr. 15 000 for leiligheten og kr 100 000 for fellesanlegget.

Den 23. juni 2025 skriver forbrukerens advokat på nytt ett brev til entreprenøren vedlagt rapporten fra OPAK. Reklamasjonen fastholdes og kravet om utbedring gjentas i tillegg til krav om dekning av kostnader til juridisk- og sakkyndig bistand samt dekning av nødvendige tilkomstutgifter. Dersom entreprenøren ikke foretar utbedring, krever forbrukeren prisavslag tilsvarende de estimerte utbedringskostnadene som OPAK har kommet frem til.

Den 16. september 2025 svarer entreprenøren at rapporten fra OPAK er noe uklar med hensyn til hva som påstås å utgjøre mangler sammenholdt med tiltak som foreslås. Entreprenøren gjentar at tilførselsrørene burde vært isolert, men bestrider at det foreligger mangler ved innbygd skap for varme og forbruksvann, og FDV-dokumentasjon. Det bestrides også at det er krav til individuell styring av gulvvarme i alle rom. Entreprenøren gjentar at retting vil være uforholdsmessig, og tilbyr en økt engangskompensasjon på kr 10 000 som en endelig og minnelig løsning.

Forbrukeren ber dagen etter OPAK kommentere entreprenørens påstander om uklarheter i rapporten.

OPAK fastholder at rapporten er riktig og forbrukeren avslår forlikstilbudet. Derfor kommer ikke partene til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 28. september 2025, med krav om retting av mangelen, subsidiært prisavslag på kr 15 000. Forbrukeren krever også at entreprenøren betaler tilkomstutgifter og utgifter til juridisk- og sakkyndig bistand.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 10. november 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 16. november 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 5. desember 2025. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 23. september 2022 inngår «*Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført*» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en leilighet (eierseksjon nr. 138) under oppføring på et felt hvor det bygges flere leiligheter.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 13. januar 2023 men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren reklamerer over varmesmitte fra tilførselsrør for vannbåren gulvvarme. Årsaken til varmesmitten er manglende isolasjon av disse rørene. Forbrukeren krever at gulvet pigges opp og rørene isoleres i gangen og i soverom 1. Deretter må gulvet reetableres og varmeanlegget må kontrolleres og verifiseres slik at krav i TEK 17 er oppfylt.

Entreprenøren erkjenner at forholdet utgjør en mangel, men påpeker at det årlig økonomisk tapet er bare ca. kr. 60. Levetid på rørene er 40 år, dvs. et nominelt tap på kr 2 400. I og med at retting vil være uforholdsmessig, tilbyr entreprenøren en engangskompensasjon på kr 5 000 som han senere øker til kr 10 000.

Forbrukeren aksepterer ikke tilbudet, men krever retting, alternativt prisavslag og erstatning.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 28. september 2025, med krav om retting av mangelen, subsidiært prisavslag samt at entreprenøren betaler tilkomstutgifter og utgifter til juridisk- og sakkyndig bistand.

## 2.2 Manglende isolasjon av tilførselsrør for vannbåren gulvvarme

### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 1. september 2024 over varmesmitte fra tilførselsrør for vannbåren gulvvarme. Årsaken til varmesmitten er manglende isolasjon av tilførselsrør.

Forbrukeren viser til en rapport fra OPAK som har foretatt en gjennomgang av varmeanlegget i juni 2025. OPAK konkluderer i sin rapport med at gulvet i gangen og på soverom nr. 1 må pigges opp rundt tilførselsrørene som må isoleres. Deretter må gulvet støpes igjen og ny parkett må legges. Totale kostnader er estimert til kr 80 000. Ny innregulering og dokumentasjon må også leveres. Kostandene for sistnevnte er estimert til kr. 15 000 for leiligheten og kr 100 000 for fellesanlegget.

Forbrukeren krever at tilførselsrørene isoleres i gangen og i soverom nr. 1. Deretter må gulvet reetableres og varmeanlegget kontrolleres og verifiseres slik at krav i TEK 17 er oppfylt.

Entreprenøren erkjenner den 11. april 2025 at forholdet utgjør en mangel som medfører en årlig merkostnad for forbrukeren på ca. kr. 60. Levetid på varmerørene er 40 år, dvs. et nominelt tap på kr 2 400. Entreprenøren avviser imidlertid kravet om retting da det vil være uforholdsmessig. Han tilbyr derfor forbrukeren en engangskompensasjon på kr 5 000 som senere heves til kr 10 000, som endelig og minnelig oppgjør.

Forbrukeren avviser tilbudet om kompensasjon og fastholder at entreprenøren skal foreta retting.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren foretar retting på grunn av manglende isolasjon av føringsrørene for gulvvarme i gangen og i soverom nr. 1, subsidiært betaler erstatning og prisavslag.

Entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel, men nektet retting på grunn av uforholdsmessighet. Han tilbyr derfor forbrukeren engangskompensasjon på kr 5 000 som senere heves til kr 10 000 som endelig og minnelig oppgjør.

Nemnda må først ta stilling til om det i teknisk forskrift er krav som sier at føringsrørene for gulvvarme skal isoleres, og viser i den forbindelse til bestemmelsene i TEK17 § 14-3 (2) der det bla. står "*Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres.*". I veiledningen til annet ledd står det bla. "*Kravet omfatter bygningens varme- og distribusjonssystem, inkludert tappevannssystem. Isolering av rør, utstyr og kanaler skal redusere unødvendig tap av varme og redusere et eventuelt kjølebehov.*".

I og med at det i forskriftsteksten står "*skal*", uttrykker dette en obligatorisk plikt og kravet om isolering av føringsrørene som hovedregel derfor ufravikelig. Alternativet må det søkes om dispensasjon dersom særlige grunner taler for det. Alternativt må det dokumenteres via analyse eller alternative ytelsesberegninger, at funksjonskravet likevel er oppfylt.

Selv om det i angjeldende sak dreier seg om korte ledningsstrekk med relativ lav varmesmitte (energitapet pr. år er 7 kW), kommer nemnda til at manglende isolasjon fører til "*unødvendig tap av varme*", jfr. krav i TEK17 § 14-3 (2). Forholdet utgjør derfor en mangel som entreprenøren skal rette.

Etter nemndas syn kommer ikke bestemmelsen om uforholdsmessighet til anvendelse. Jfr. Lasse Simonsen, Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig; Bustadoppføringslova 2022, der det om "Misforholdsbegrensningen" på side 342 bla. står:

*"Denne begrensningen av rettingsplikten gir uttrykk for en avveining mellom entreprenørens og forbrukerens interesser, men det er likevel ingen ordinær rimelighetsavveining som skal finne sted. [.....] Kravet om retting står sterkt. I forarbeidene fremheves det at det langt fra bare er økonomiske hensyn hos forbrukeren som teller med i vurderingen. [.....]."*

Når det gjelder forbrukerens krav om å få dekket kostnadene til ny innregulering på hhv. kr 15 000 og kr 100 000, får han ikke medhold. Imidlertid skal entreprenøren vurdere behovet for ny innregulering og dokumentere at innreguleringen av varmeanlegget er riktig utført etter at varmerørene er isolert, jfr. rapporten fra OPAK.

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal foreta retting ved å isolere varmerør der isolasjon mangler.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av kostnader til ny innregulering av varmeanlegget. Imidlertid skal entreprenøren vurdere behovet for ny innregulering og dokumentere at innreguleringen av varmeanlegget er riktig utført etter at varmerørene er isolert, jfr. rapporten fra OPAK.