

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1068

28.10.2025

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

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

Manglende vanntilførsel – avvik ved avløpsrør – utmåling – avhl. § 4-12.

En fritidsbolig fra 1937 ble solgt for kr 767 000 ved kjøpekontrakt datert 19.3.24. I boligens tilstandsrapport var det opplyst at «Bygget har gjennomgående lav standard». Likevel var bl.a. punktene «Vannledninger», «Avløpsrør», «Utvendige vann- og avløpsledninger» og «Septiktank» gitt TG 1. Det fremkom også av tilstandsrapporten at boligen fikk vann fra egen brønn. Ved overtakelsen oppdaget kjøper at boligen manglet vanntilførsel, og det ble senere avdekket feil ved avløpsrør. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt en rekke risikoopplysninger om boligens tilstand ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 96 740, i tillegg til krav om dekning av takstutgifter kr 9 281, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende vanntilførsel og avvik ved avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Buskerud oppført i 1937.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som et «oppussingsobjekt», men med innlagt strøm og vann. I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

(...)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 1

Gammelt røropplegg.

Avløpsrør - TG 1

Plast avløpsrør innvendig og ut i kloakkum

(...)

TOMTEFORHOLD

(...)

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG 1

Vann fra egen brønn og avløp til privat anlegg. Anleggene er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

Årstall: 1975

Septiktank - TG 1

Usikkert når det ble etablert, men det er en betongkum rett på utsiden av badet.

(...)

Tilknytning vann

Vann fra egen brønn.

Tilknytning avløp

Eldre avløpsanlegg. Usikkert byggeår med ca 1970-1975

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at eiendommen ble solgt som et dødsbo. Selger skrev «vet ikke» på alle spørsmål i skjemaet, og ga følgende kommentar i fritekstfeltet:

Jeg arvet eiendommen etter onkel min, så jeg vet ikke noe ting om huset.

Boligen ble solgt for kr 767 000 ved kjøpekontrakt datert 19.3.24, og overtatt av kjøper den 27.3.24. Ved overtakelsen avdekket kjøper at det ikke var vanntilførsel til eiendommen. Dette ble protokollført i overtakelsesprotokollen:

(...) ikke vann i systemet (luft i røret)

Kjøper har fremlagt en rapport fra septikfirma D:

Vann.

26.06.24.

Vi gjorde flere forsøk med å pumpe vann fra kjeller og opp mot vannkilden, men vi klarte ikke å finne vannkilden. Vann-inntaket har ikke forbindelse med brønnen ca 50 meter ovenfor huset.

Vi har ikke klart å finne annen vannkilde.

I rapporten fremgikk det også at det ble avdekket et feilkoblet avløpsrør:

Avløp og drenering:

23.05.24:

Vi spyla tett avløp fra sluk i kjeller,

Det er gamle keramiske rør som ligger uten pakning, og grunnvannet kommer inn i avløpsrørert og fungerer som drens.

Kjøkkenavløpet er koblet på samme avløpsrør, og vi spyla røret. Vi kom 9,5 meter utover, da kom vi ikke lenger. Deretter filma vi røret, og vi kom bare 9,5 meter utover da også. Kameraet vart fylt og står i vann, så vi kunne ikke se hva som gjorde at det stoppet på disse 9,5 meter. (film1).

Det låg en kum nedenfor i hagen, som det kom vann rennende i fra huset.

Vi har ikke funnet røret mellom der det stoppet på 9,5 meter og denne kummen nedenfor.

Vi prøvde å filme fra denne kummen, men fant ingen rør. (film 2)

Det ble fremlagt en faktura fra septikfirma D på kr 9 281 for befarings.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra rørleggerfirma R:

- Boligen har mistet den opprinnelige vannkilden, det er en gammel brønn som er gått tom for vann. Det er mulig å etablere forbindelse med en ny brønn som er lenger ned i terrenget ved å grave seg inn på samme ledning. Det vil da bli mindre trykk pga lavere plassering av erstatningsbrønn, men det kan løses med trykkpumpe og varmekabel ned til eiendommen.
- Avløp kjøkken: avløpet viser seg å gå inn på dreneringsgrøftene. Det må legges nytt avløp fra kjøkken og inn på eksisterende avløpsrør i kjeller. Det må borres gjennom en murvegg, rørstrekk ca 5 meter.

Rørleggerfirma R ga et pristilbud for utbedring av begge forhold til kr 79 278.

Kjøper har også fremlagt flere fakturaer i saken.

Foretaket har gjengitt selgers kommentarer på følgende måte:

Selger kommenterte at vannet fungerte da det ble brukt til rengjøring en gang i løpet av sommeren 2023. Selger opplyste at han ble overrasket over at det plutselig ikke var vann i boligen ved overtagelsen.

Kjøper har forklart at det i tillegg var nødvendig å etablere en provisorisk ledning fra brønn som en midlertidig løsning til en kostnad på kr 17 462,55, slik at samlede utbedringskostnader var kr 96 740,55.

Kjøper har anført at de påberopte forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at alle bygningsdeler tilknyttet vann- og avløpsanlegget var vurdert til TG 1, og at manglende vanntilførsel utgjorde et avvik fra avtalen. Videre var det gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Det ble også vist til at det var tale om lokal utbedring og dermed ikke grunnlag for fradrag ved utmåling av prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 96 740, samt krav om takstutgifter på kr 9 281. Kjøper krevde også forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav 11.11.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Foretaket har i hovedtrekk vist til eiendommens alder, samt at det var opplyst om et eldre røropplegg. Ettersom det i tillegg var opplyst om gjennomgående lav standard, var forholdet innenfor det kjøper måtte forvente. Det ble anført at det ikke var holdepunkter i saken som tilsa at selger ga mangelfulle opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og utmålte et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 40 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 første ledd for de påberopte forholdene, og utmålte et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 40 000, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Om beregningen av prisavslaget viste sekretariatet bl.a. til følgende i sin begrunnelse:

Kjøpers krav på 79 278 er dokumentert ved pristilbudet fra rørleggerfirma R. Beløpet utgjør utgangspunktet for utmålingsspørsmålet, men sekretariatet har ikke funnet grunnlag for å tilkjenne kjøper et prisavslag tilsvarende det angitte beløpet.

Vi viser til at hensikten med prisavslag er å gjenopprette den kontraktsbalansen som følger av avtalen. Avtalen er i så måte det sentrale referansepunktet i vurderingen, slik at omstendigheter ved utbedring som stiller kjøper bedre enn det som følger av avtalen må komme til fradrag. Typisk vil det være tale om standardheving, forlenget levetid på bygningsdeler og at fremtidige vedlikeholdsbehov vil bli skyvet fremover i tid. Se Bergsåker (2023) s. 388, FinKN 2023-126, FinKN 2024-800 og FinKN 2025-515.

Sekretariatet finner at slike omstendigheter i stor grad gjør seg gjeldende i forliggende sak. Som fastslått i mangelsvurderingen, var eiendommen solgt med forholdsvis betydelige risikomomenter tilknyttet både alder, teknisk tilstand, bruksmåte og det faktum at eiendommen ble solgt som dødsbo. Dette må etter vårt skjønn komme til uttrykk ved utmålingen av prisavslag, selv om det ikke var avgjørende under bedømmelsen av mangelsspørsmålet. Det avgjørende er at kjøper vil få en rekke nye bygningsdeler på vannrørssystemet, som kjøper tross alt måtte forvente at var av eldre alder, selv om disse ble vurdert til TG 1. Dette er klart nok en omstendighet som er å gå utenfor det avtalte.

På den annen side har vi ikke funnet å gjøre særlig fradrag for kostnadene tilknyttet avløpsforholdet. Det er tale om en forholdsvis enkel retting av feiltilkobling, og vi kan ikke se at kjøper vil få nye bygningsdeler av betydelig grad. Vi viser til nemndas praksis om såkalt «lokal utbedring», se bl.a. FinKN 2015-495 og FinKN 2016-109.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda. Kjøper har anført at prisavslaget var for lavt, og oppgitt at samlede utbedringskostnader nå var kr 96 740,55.

Nemnda har kommet til at prisavslaget bør settes noe høyere enn det sekretariatet har lagt til grunn. Både utgiftene til den midlertidige løsningen/utbedringen og kostnaden til rapport fra septikfirma D bør hensyntas under utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda kan heller ikke se at de nye komponentene ved VVS-utstyret som må installeres innebærer noe særlig standardheving/forlenget levetid. Samlet sett finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 80 000. Med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd blir endelig prisavslag følgelig kr 70 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).