

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1112

11.11.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Lekkasje fra stikkledning – «ny skade» oppstått mellom budaksept og overtakelse? – TG 2 – avhl. §§ 3-1 og 3-2.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1969 ble solgt for kr 12,69 mill. i november 2022. I salgsprospektet var det opplyst at boligen «fremstår med noe varierende standard». I tilstandsrapporten var stikkledninger og tanker, vann- og avløpsledninger gitt TG 2, og takstmannen opplyste at alder og materialvalg tilsa at restlevetiden på utvendige vann- og avløpsrør burde vies spesiell oppmerksomhet. Etter budaksept, men før overtakelse, ble det avdekket en lekkasje fra utvendig stikkledning. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en mangel, både fordi lekkasjen utgjorde en ny skade som avvek fra avtalen, og fordi forholdet var upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at skaden like gjerne kunne ha oppstått før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 55 200, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra stikkledning, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1969.

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

Velkommen til (...) en solrik og pen vertikaldelt tomannsbolig med stor hage. (...)

(...)

Boligen er oppført i 1969, tilbygget i 1990, og fremstår med noe varierende standard.

(...)

I tilstandsrapporten er det gitt TG2 på varmtvannsberederen da sikkerhetsventil mangler for kontrollert avrenning til avløp. Det er også gitt TG2 for de vannrør i boligen som er fra byggeår, samt for skjulte avløpsrør og for at hovedstoppekran er av eldre type. Se supplerende tekst i tilstandsrapporten.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 2011, og har bebodd boligen i 11 år. På spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tette sluk eller liknende, har selger svart «nei». På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp, har selger svart «ja, kun faglært», oppgitt et faglært firma, og opplyst «2015: vannrør i rør-i-rør system ROTH skjult i vegger med fordelerskap – avløpsrør».

I tilstandsrapporten ble stikkledninger og tanker, vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger) gitt TG 2:

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall. Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Boligen ble solgt for kr 12,69 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.11.22 og 21.11.22.

I brev fra kommunen datert 17.1.23 fremgikk:

Vann- og avløpsetaten (VAV) har 12.01.2023 foretatt lekkasjesøking på det kommunale ledningsnett i (...). VAVs lekkasjesøkere har i den forbindelse funnet klare holdepunkter for at det er lekkasje på deres stikkledning.

Varsel om pålegg - VAV varslar om at vi vurderer å pålegge dere å reparere eiendommens vannledning. Hjemmelen for pålegget vil være plan- og bygningsloven § 31-3 første og andre ledd. Dere har anledning til å kommentere dette varselet og bakgrunnen for det før vi eventuelt gir dere et pålegg. I den forbindelse anbefaler vi at du/dere engasjerer en privat lekkasjesøker/entreprenør som kan påvise hvor på den private stikkledningen lekkasjen er. Om den private lekkasje søkeren ikke finner noen lekkasje på stikkledningen deres, må dere sende oss en rapport som dokumenterer dette. Om vi ikke får tilbakemelding med nye opplysninger som setter saken i et annet lys, vil vi vurdere å pålegge dere å reparere stikkledningen. Eventuelle kommentarer og rapporten fra privat lekkasjesøker må sendes til oss innen 16.02.2023.

Kjøper reklamerte til foretaket den 20.1.23.

Det ble fremlagt rapport fra rørleggerfirma L datert 25.1.23:

KOMMUNALT PÅLEGG Ja.

RØRTYPE – ALDER Kobber.

SAKEN GJELDER Lekkasje på stikkledning.

UTFØRT ARBEIDE Trasèpeiling og søk med gass.

UTBEDRINGSFORSLAG Vi begynte med å løfte av lokket til kummen som befinner seg i hagen til boligen. Der så vi at det satt 2 stoppekraner, en til hver av stikkene til 11A og 11B. Vi stengte begge stoppekranene. Det suste fortsatt like mye, noe som indikerer at lekkasjen må være på utsiden av stoppekranene. Deretter søkte vi med gass motstrøms fra 11B. Lytteapparatet gir utslag på lekkasje ved koblingspunktet mellom stikkledningen og den kommunale hovedledningen. Lekkasjeområde er markert med blå spray på bilde nedenfor. Hvis sprayen skulle bli borte kan man måle seg ca 4,5 meter i rett retning fra kummen som instruert på bilde nedenfor. Lekkasjen er felles for (...) 11A og 11B.

FORBEHOLD: MÅLINGER SOM BLIR UTFØRT KAN BLI PÅVIRKET AV YTRE TING SOM VI IKKE HAR KONTROLL OVER. DET KAN IKKE STILLES ØKONOMISK KRAV VED FEILANVISNING.

Boligen ble overtatt av kjøper den 3.2.23. I overtakelsesprotokollen var det inntatt følgende merknad:

Det vises til avdekket vannlekkasje. Forholdet anses å utgjøre en mangel ved eiendommen og det reklameres over forholdet. Det tar derfor forbehold om å komme tilbake med et krav om prisavslag eller erstatning for det tilfelle at forholdet ikke utbedres av selger.

Det ble fremlagt faktura fra rørleggerfirma K datert 23.3.23 på kr 110 399.

Kjøper oppga følgende i e-post av 29.8.23:

(...), det skal være beskrevet i kravet som er innsendt. Men det er sannsynligvis en normal slitasje på stikkledningen, da den var relativt gammel. Disse sjekkes visst jevnlig av kommunen, og i januar 2023 (mellom avtale om kjøp og overtakelse) ble det oppdaget en lekkasje som da måtte utbedres.

Kjøper har fremlagt kontoutskrift som viste en betaling på kr 55 200 den 20.6.23 til rørlegger.

Kjøper innhentet uttalelse fra rørleggerfirma K datert 27.5.25:

Det var Vann og avløpsetaten som oppdaget lekkasjen i grunn pga høyt vannforbruk i området. Slike saker kan ha ulike bakgrunner, bl.a. at rørkomponenter og rør er gamle. Noen ganger oppdages slike lekkasjer

akutt, i andre tilfeller varer de over lengre tid dersom bruddpunktet f.eks ikke er så stort og masser holder igjen vannmengde. Her bør du nok henvende deg til VAV som i utgangspunktet tok kontakt med kunden. Skaden viste seg å være på den private vannledningen til husstanden.

Videre innhentet kjøper uttalelse fra rørleggerfirma L datert 27.5.25:

Dette er skader som kan komme brått. Kommunen lytter minst en gang i året i området så den må hvertfall ikke være over ett år. Skader som dette kommer ofte brått spesielt om våren.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen som følge av lekkasje ved rørledning, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har vist til at lekkasjen oppsto i perioden mellom budaksept og overtakelse. Kjøper har anført at boligen ikke var i samsvar med det avtalte på overtakelsesdagen, og har påpekt at lekkasjen oppsto i tiden mellom budaksept og overtakelsen, og skyldtes en skjult svakhet ved rørene som forelå ved besiktigelsen. Kjøper har endelig vist til at utskiftningen gjelder en svakhet ved koblingspunktet, og ikke vanlig vedlikehold.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 55 200, krav om erstatning på kr 4 000 for advokatbistand, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har vist til at skaden ble oppdaget mellom budaksept og overtakelse, men har presisert at skaden kunne ha oppstått på et tidligere tidspunkt. Foretaket har videre bemerket at det dreide seg om et skjult avvik og har vist til at ledningene lå skjult under bakken. Det ble opplyst ved salget at stikkledningene hadde oppnådd en betydelig alder og at restlevetiden var usikker. Foretaket har videre vist til at lekkasjen skyldtes elde og slitasje, og at lekkasjen følgelig ikke kunne betraktes som en ny skade. Foretaket har videre vist til at det ikke var upåregnelig med lekkasje ut ifra de samlede risikoopplysningene som ble gitt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Hva gjaldt avhl. § 3-1 viste sekretariatet til at det ikke var dokumentert at skaden skjedde mellom budaksept og overtakelse, og når det gjaldt avhl. § 3-2 viste sekretariatet bl.a. til boligens alder og opplysningene ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 grunnet lekkasje fra boligens stikkledning, herunder om det foreligger en ny skade som er oppstått mellom budaksept og overtakelse av boligen. Boligen er oppført i 1969.

Sekretariatet fremholdt følgende om det her var tale om en ny skade som har oppstått etter budaksept 27.10.22, og før risikoens overgang ved overtakelsen 3.2.23, jf. avhl. § 3-1:

Vi viser til at problemstillingen var oppe i HR-2017-345-A der Høyesterett vurderte om utgangspunktet om at selger hefter for skader oppstått mellom avtaleinngåelse og overtakelsen, også gjelder skader som har årsak i feil og svakheter som var til stede ved kjøpers besiktigelse før salget. Dommen oppstiller et skille mellom "skjulte feil og svakheter (...) som gir seg utslag i nye skader før overtakelsen" – som er selgers ansvar – og "skjulte skader som var til stede ved besiktigelsen, men som blir avdekket før overtakelsen" – som er kjøpers risiko.

Sekretariatet bemerker, i forlengelse av nevnte utgangspunkt, at det er kjøper som har bevisbyrden for at skadene er oppstått etter avtaleinngåelsen, og som må sannsynliggjøre at skadeutviklingen ikke allerede hadde materialisert seg på salgstidspunktet.

(...)

I nærværende sak, fremgår det av brevet fra Vann- og avløpsetaten (VAV) datert 17.1.23 at det ble gjennomført lekkasjesøking den 12.1.23 på det kommunale ledningsnettet. Videre heter det at i forbindelse

med "oppdaget lekkasje på stikkledningene" tok VAV kontakt for befaring av eiendommen som ble gjennomført 12.1.23. Rørleggerfirma L kunne i brev av 25.1.23 bekrefte at det var lekkasje på utsidene av stoppekranene til naboen og selgers bolig.

Sekretariatet har merket seg at VAV gjennomfører "rutinemessig" lekkasjesøking på det offentlige vannledningsnettet, samt lekkasjesøking på bakgrunn av meldinger fra publikum, og forstår det slik at lekkasjen er avdekket under en av disse rutinemessige lekkasjesøkningene.

Sekretariatet har etter en helhetlig vurdering kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at det er tale om nye skader som har oppstått mellom avtaleinngåelsen og risikoens overgang. Vi påpeker at det er fremlagt begrenset dokumentasjon hva gjelder utviklingstid og skadeomfang, og at det heller ikke foreligger en fagkyndig uttalelse om når skadene skal ha oppstått. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på hvor ofte kontrollene gjennomføres. Vi tilføyer i den forlengelse at en opplysning om rutinemessig lekkasjesøking ikke gir oss sikre holdepunkter for å konkludere med at lekkasjen er en ny skade, og at det vanskeliggjør vurderingen av om skadeutviklingen har startet før eller etter budaksept.

Det er etter sekretariatets syn ikke sannsynliggjort at skadene ikke hadde startet sin utvikling før salget, og vi finner det like sannsynlig at skadene var under utvikling og tilfeldig kan ha blitt avdekket under en av kommunens rutinemessige kontroller.

Sekretariatet bemerker at det er tale om en eldre bolig med utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra "ukjent årstall", hvor selgers takstmann hadde gitt rørledningene TG 2 for å belyse risiko. Det er påpekt at de bør vies "spesiell oppmerksomhet". Vi tilføyer at vi etter fast praksis – når annet ikke er opplyst – finner å legge til grunn boligens oppføringsår som referanse. Også i nærværende sak, finner vi at alderen i det hele sannsynligvis er av eldre årgang.

Sekretariatet finner etter dette at det ikke er sannsynliggjort at det er tale om en ny skade på rørledningene. Slik saken er opplyst, kan vi ikke utelukke at skaden allerede hadde oppstått da VAV gjennomførte en av sine rutinemessige kontroller i januar. Etter vårt syn, synes det å være minst like sannsynlig at lekkasjen kan ha startet sin utvikling i tiden før budaksept – riktignok i det skjulte under bakken. Vi viser til e-post datert 30.8.23 fra kjøper der han opplyser at skaden sannsynligvis skyldes alminnelig slitasje, og bemerker at stikkledningen var fra eldre tider. At skaden blir avdekket etter budaksept, innebærer følgelig ikke at selger blir ansvarlig, så lenge skaden som i saken her, var til stede før budaksept.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Det er i nemndsansmodningen bl.a. fremholdt at det er sannsynlighetsovervekt for at skaden er oppstått etter budaksept, og det er særlig vist til e-post av 27.5.25 fra rørleggerfirma K hvor det heter:

Det var Vann og avløpsetaten som oppdaget lekkasjen i grunn pga høyt vannforbruk i området. Slike saker kan ha ulike bakgrunner, bl.a. at rørkomponenter og rør er gamle. Noen ganger oppdages slike lekkasjer akutt, i andre tilfeller varer de over lengre tid dersom bruddpunktet f.eks ikke er så stort og masser holder igjen vannmengde. Her bør du nok henvende deg til VAV som i utgangspunktet tok kontakt med kunden. Skaden viste seg å være på den private vannledningen til husstanden.

I e-post av 27.5.25 fra firma L som utførte lekkasjesøkingen i januar 2023, er det videre fremholdt at slike skader kan oppstå brått. I e-posten heter det for øvrig at «kommunen lytter minst en gang i året i området så den må hvertfall ikke være over ett år. Skader som dette kommer ofte brått spesielt om våren».

Nemnda bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for at dette er en skade som selger hefter for, altså at skaden har oppstått mellom avtaleinngåelsen og risikoens overgang. Denne bevisbyrden er etter nemndas syn ikke oppfylt. De to fremlagte uttalelsene av 27.5.25 er i stor grad generelle og gir ingen fagkyndig vurdering av når de aktuelle skadene i denne saken er oppstått. Det er heller ikke fremlagt noe informasjon fra vann- og avløpsetaten som kan belyse bakgrunnen for at det ble foretatt feilsøking i området i januar 2023, herunder over hvor lang tid det var observert høyt vannforbruk i området, jf. rørleggerfirmaets e-post av 27.5.25.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-1.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Boligen var 53 år gammel på salgstidspunktet. Det var opplyst om ukjent alder på vann- og avløpsledningene, som var gitt TG 2 grunnet alder, og hvor det i tilstandsrapporten var opplyst at disse bør vies «spesiell oppmerksomhet». Slik saken er opplyst, er det mest sannsynlig at lekkasjen på stikkledningen skyldes alder og slitasje, og nemnda kan ikke se at det var upåregnelig for kjøper at det kunne påløpe utgifter til utbedring av vann- og avløpsledningene i nær fremtid.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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