

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1113

11.11.2025

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

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

Kommunale vannledninger på tomten – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. § 4-19 første ledd.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1958 ble solgt «som den er» for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.19. I selgers egenerklæringsskjema og i tilstandsrapporten ble det opplyst at det i 2015 ble lagt ny vannledning fra offentlig vanntilførsel til boligen. Punktet «VVS-installasjoner, generelt» ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. I egenerklæringen opplyste selger videre at det lå vann og avløp under hagen på nedsiden av huset, og at selger hadde undertegnet en avtale som var rapportert til kommunen om at disse måtte skiftes og flyttes «om det bygges». I forbindelse med søknad om arbeider på eiendommen etter overtakelse, oppdaget kjøper at tilbygg og påbygg til boligen var oppført uten tillatelse fra kommunen. Tilbygget og påbygget kom derfor i konflikt med de kommunale ledningene på eiendommen, og kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang. Nemnda kom til at kjøper hadde reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 139 400, i tillegg til krav om erstatning for advokatkostnader kr 86 906, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kommunale vannledninger på tomten, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversittet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1958.

I prospektet ble det opplyst om «stort potensiale!» og romslig hageareal.

Det ble videre opplyst om:

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

(...)

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

2008/(...) Bestemmelse om vannledn. 14.01.2008

rettighetshaver: (...) Bnr:33

rettighetshaver: (...) Bnr:302

rettighetshaver: (...) Bnr:810

Det var inntatt kart over eiendommen i prospektet.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

VVS-installasjoner, generelt TG 1

Beskrivelse: Det ble lagt opp en ny vann ledning fra offentlig vanntilførsel i 2015 på boligens gate inn i huset gjennom garasjen og kjellergang til vaskerommet. Arbeider ble utført av rørleggerfirma N iht. eiers opplysninger.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tg er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil/arbeid/kontroll ved vann/avløp, hadde selger krysset av for «Ja, kun av faglært». Det fremgikk at arbeidet var utført av et navngitt firma, og selger opplyste videre:

(...) i 2015. Det var vannlekkasje under huset. Det ble lagt opp en ny vann ledning fra offentlig vanntilførsel på boligens gate inn i huset gjennom garasjen og kjellergang til vaskerommet.

I tillegg hadde selger krysset av «Ja» på spørsmål om kjennskap til andre forhold av betydning ved eiendommen som kunne være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler):

(...) Under hagen på nedsiden av huset ligger det vann og kloakkrør. Ifm. Med dette har vi undertegnet en avtale (rapportert inn til kommunen) at om det bygges, må byggeren skifte og betale flytting av rørene.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.19, og overtatt av kjøper den 13.11.19.

Kjøper gjorde tiltak på eiendommen ved å etablere boligdel over garasjen som senere ble forsøkt legalisert.

Kjøpers arkitekt A sendte den 5.3.23 en «Redegjørelse til byggesøknad om rammetillatelse». Det fremgikk at det ble søkt om flere endringer av mindre karakter, herunder bruksendring av underetasje, tilbygg, fasadeendring, planering av utomhusområde, støttemur, mv. Videre fremgikk følgende:

Det ønskes å terrassere terreng for å etablere flate og brukbare uteoppholdsarealer og samtidig sikre terrengforskjell med støttemur plassert som det er tegnet på vedlagt situasjonsplan. Tiltaket kommer i konflikt med kommunale vann- og avløpsledninger. Vi vil sende prosjektet til uttalelse til kommunal vann- og avløps avdeling samtidig med byggesøknaden. Støttemur vil ha en maksimal høyde på 2,1 meter og bygges av løse natursteinblokker

I vedtak fra kommunen av 28.3.23 ble det gitt avslag på søknad om tillatelse til tiltak. Det fremgikk av begrunnelsen at det ikke var gitt dispensasjoner, og derfor ikke var grunnlag for å behandle søknaden. Videre fremgikk bl.a. følgende:

Det er planlagt oppført påbygg/tilbygg inntil kommunale vann- avløpsledninger. Støttemurene er planlagt oppført til og med over ledningene, noe som medfører skade på ledninger, samt vanskeligjør vedlikehold av ledningene. Det foreligger også uttalelse fra kommunalteknikk, der de uttaler at «*Det kan ikke etableres støttemur og fylles opp over ledningene. De kan heller ikke bygge så nærme ledningene som de har søkt om. Det er allerede etablert terrasse og bygg innenfor 4-meters grensen*». Tiltaket vurderes til å være vesentlig tilsidesettelse av planbestemmelsen. I slike tilfeller kan det ikke gis dispensasjon.

I et internt dokument fra kommunen av 6.7.23 ble det bemerket:

Vi kan ikke se at det tidligere ble gitt dispensasjoner for plassering av eksisterende terrasser, murer, levegg i en avstand nærmere enn 4 m fra våre ledninger. Vi vil også påpeke at eksisterende garasjetilbygget er plassert for nært våre ledninger og vi kan heller ikke se at plasseringen er godkjent.

I brev fra kommunen til kjøpers arkitekt A av 15.8.23 fremgikk bl.a.:

Plan- og bygningsmyndighetene viser til deres rammesøknad om oppføring av tilbygg, påbygg og støttemur, samt til befaring på overnevnte eiendom den 19.07.2023 der det ble konstatert at det er oppført tilbygg og

påbygg til boligen uten tillatelse, jf. vedlagte tegninger.

Etter gjennomgang av dokumentasjoner i vårt arkiv kan vi ikke se at disse delene som vi har markert rødt på vedlagte plantegningene er omsøkt og godkjent. Denne delen av boligen er nærmere enn 4 meter til kommunale ledninger.

Det er innhentet uttalelse fra VA-avdelingen i kommunen, der det fremgår at de er negative til dispensasjonen fra avstand til ledninger for tilbygget i nord/vest. Tilbygget kommer i konflikt med ledninger. Det kreves 4 m avstand til kommunale ledninger for tilbygget. Dette innebærer at enten så må tilbygget i nord/vest fjernes eller så må de kommunale ledningene flyttes minst 4 meter fra tilbygget.

Kjøper reklamerte til foretaket den 29.8.23.

I e-post av 9.12.24 fra kjøpers arkitekt A fremgikk det bl.a.:

Det første gang avviket ble gjort kjent for arkitekt/ansvarlig søker, var gjennom et brev fra kommunen datert 15.08.2023. I dette brevet ble ansvarlig søker anbefalt å kontakte forsikringsselskapet umiddelbart.

Vi vil også påpeke at ansvarlig søker har tilfredsstillende kvalifikasjoner, bekreftet gjennom sentral godkjenning i TKL 2 (arkitektur) og TKL 3 (SØK), samt faglig arbeidserfaring med byggesaksbehandling i løpet av 16 år. Videre vil vi understreke at det ikke er uvanlig at oppdagelsen av ulovligheter utført i eldre perioder, skjer ikke under forberedelsen av søknaden, men i løpet av søknadsbehandlingen.

Kjøper fremla pristilbud for flytting av ledningene på til sammen kr 1 095 355. Kjøper har forklart at det i tillegg ville påløpe kostnader til søknadsgebyr på anslagsvis kr 11 000, ekstrakostnader til arkitekt på kr 27 945, og kostnad for omplassering av ledninger på kr 5 100.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Kjøper har bl.a. vist til at det var forskjell på at forholdet ikke ble oppdaget før etter risikoens overgang, og at forholdet ikke var til stede før risikoens overgang. Tiltakene gjort av kjøper etter risikoens overgang førte kun til at forholdet ble oppdaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 139 400, samt erstatning på kr 86 906 for kostnader til advokat, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og at det uansett ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at kjøper og arkitekten burde ha oppdaget ulovligheten langt tidligere, og at tiltak ved å flytte ledningene uansett var påregnelig ut ifra opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen. Foretaket har videre anført at flyttingen av ledningen ikke var et problem før kjøper selv søkte kommunen om å iverksette tiltak som endret eiendommen. På dette punktet hadde risikoen for eiendommen gått over på kjøper, og konsekvensene av kommunens pålegg kunne derfor ikke påberopes som en mangel.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen først startet å løpe ved kommunens brev av 15.8.23, og at det dermed var reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet kommunalt pålegg om flytting av kommunale ledninger som ligger på tomten. Det er også spørsmål om kjøpers reklamasjon er rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda tar stilling til reklamasjonsspørsmålet først.

Etter avhl. § 4-19 første ledd taper kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom kjøper ikke reklamerer innen rimelig tid etter at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget. I

Rt. 2010 s. 103 fremholdt Høyesterett at en reklamasjonstid etter avhendingslova på tre måneder må «være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget». Høyesterett fremholdt at en tremånedersfrist i utgangspunktet vil være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg.

Reklamasjon er inngitt den 29.8.23, og spørsmålet er når reklamasjonsfristen begynte å løpe i denne saken.

Nemnda bemerker at det har vært en omfattende korrespondanse og kontakt mellom kjøper/kjøpers engasjerte arkitekt og kommunen i anledning plasseringen av de kommunale ledningene og mulighetene for etablering av nytt tilbygg og støttemurer på eiendommen. Nemnda forstår faktum slik at kommunen ikke har påpekt behov for omlegging av de nevnte ledningene før i 2023, da kjøper søkte om oppføring av et tilbygg og støttemurer. Videre er nemnda enig med foretaket i at kommunens «vedtak knyttet til omlegging av kommunale ledninger, gjelder i hovedsak tilbygget som kjøper selv har søkt om, samt murene som kjøper selv ønsket å oppføre i hagen», jf. brev av 7.7.25. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at kommunen har krevd garasjen eller øvrig bygningsmasse som er oppført nærmere enn fire meter fra de kommunale ledningene fjernet, med unntak av tilbygget som er oppført av kjøper selv. Kjøpers krav i saken er også knyttet til flytting av de kommunale ledningene. Slik nemnda ser det, startet følgelig reklamasjonsfristen å løpe når kjøper ble eller burde blitt oppmerksom på at det var for kort avstand mellom bygningskroppen og de kommunale ledningene på tomten, slik at ny bygningsmasse ikke kan etableres.

I redegjørelse av 5.3.23 fra arkitektfirma A, som er engasjert av kjøper, til kommunen i anledning «byggesøknad om rammetillatelse for påbygg/tilbygg, bruksendring fra tilleggs del til hoveddel og støttemur» heter det i punkt 10 om terrassering av uteoppholdsområdet og plassering av støttemur i forhold til nabogrense:

Det ønskes å terrassere terreng for å etablere flate og brukbare uteoppholdsarealer og samtidig sikre terrengforskjell med støttemur plassert som det er tegnet på vedlagt situasjonsplan. Tiltaket kommer i konflikt med kommunale vann- og avløpsledninger. Vi vil sende prosjektet til uttalelse til kommunal vann- og avløps avdeling samtidig med byggesøknaden.

Avslutningsvis i søknaden heter det videre:

Vi foreslår å lage støttemur av større granittstein. Slik at disse kan flyttes ved siden ved behov i reparasjon av ledningene og settes tilbake etterpå. Mot godkjenning av dispensasjonssøknad kan tiltakshaver gi en tinglyst erklæring om at han står ansvarlig for tilbakeføring av tiltaket etter reparasjonsarbeider.

Det er teknisk umulig å terrassere terreng og samtidig unngå å krysse ledninger på grunn at det er flere kommunale ledninger som krysser på tvers alle brukbare uteoppholdsarealene. Vi håper på forståelse og dialog med kommunen og ber å godkjenne dispensasjonssøknad og tillater opparbeidelse av uteoppholdsarealer.

I kommunens vedtak av 28.3.23 heter det:

Det er planlagt oppført påbygg/tilbygg inntil kommunale vann- avløpsledninger. Støttemurene er planlagt oppført til og med over ledningene, noe som medfører skade på ledninger, samt vanskeliggjør vedlikehold av ledningene. Det foreligger også uttalelse fra kommunalteknikk, der de uttaler at «Det kan ikke etableres støttemur og fylles opp over ledningene. De kan heller ikke bygge så nærme ledningene som de har søkt om. Det er allerede etablert terrasse og bygg innenfor 4-meters grensen».

Tiltaket vurderes til å være vesentlig tilsidesettelse av planbestemmelsen. I slike tilfeller kan det ikke gis dispensasjon. Dersom omsøkte tiltak hadde vært vurdert til å grense mot vesentlig tilsidesettelse av planbestemmelsen, måtte det foreligget tungtveiende fordeler for at dispensasjon skulle ha blitt gitt. Bygningsmyndigheten viser til lovens forarbeider, der det uttales at der hensynene gjør seg gjeldende med

«styrke», skal dispensasjon normalt ikke gis, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242.

Slik nemnda ser det, må det legges til grunn at kjøper senest ved kommunens vedtak av 28.3.23 hadde tilstrekkelig kunnskap til at det aktuelle avtalebruddet burde ha blitt oppdaget. Nemnda viser i denne forbindelse til at vedtaket er sendt i kopi til kjøper, og nemnda finner det også sannsynliggjort at kjøper har hatt en løpende dialog med arkitekten i forbindelse med utarbeidelse av søknaden av 5.3.23. I både søknaden og vedtaket er det omtalt at de kommunale ledningene er etablert i strid med de planlagte tiltakene ut fra de gjeldende krav til avstand mellom tiltak og ledningene. Videre er det i vedtaket fra kommunen opplyst at det er «allerede etablert terrasse og bygg innenfor 4-meters grensen». Den omtalte 4-metersgrensen gjelder ut fra sin sammenheng uomtvistelig de avstandskrav som gjelder mellom de kommunale ledningene og etablering av bygg/tiltak på eiendommen. Når reklamasjonen først er inngitt ultimo august 2023, er det nemndas syn at reklamasjonen er for sen, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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