

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1116

11.11.2025

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – vannledning til annen eiendom – sannsynlig med mangelsansvar? – erstatning for advokatutgifter – fal. § 21-2.

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig i 2024. Ved salget var det opplyst at eiendommen var tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I tillegg fremkom det «Selger opplyser om at det er lagt varmekabel til vannledning inn til sjøbu lengst inne i (V)». Etter overtakelsen oppdaget sikrede flere feil og mangler ved eiendommen, herunder at vannforsyning til annen eiendom gikk via boligens kjeller. Foretaket reklamerte på vegne av sikrede den 22.8.24. Den 9.9.24 avslo foretaket videre bistand under boligkjøperforsikringen, og viste til at det ikke var sannsynlig at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket viste bl.a. til opplysningen om at det var lagt varmekabel til vannledning inn til sjøbu, og anførte at sikrede dermed måtte sies å ha vært kjent med forholdet før salget. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Sikredes krav om dekning av advokatutgifter, i tillegg til krav om erstatning for advokatbistand i tvisten med foretaket kr 67 100.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på avslag om dekning under boligkjøperforsikringen som følge av at vannledning/vannforsyning til annen eiendom går via boligen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

I forbindelse med kjøp av en enebolig i 2024 tegnet sikrede boligkjøperforsikring hos foretaket. I forsikringsvilkårene stod det bl.a.:

4. Hvilke reklamasjonskrav dekkes

Juridisk og teknisk bistand dersom det er rimelig grunn til å tro at eiendommen har en, eller flere rettslige mangler i henhold til kjøpekontrakten.

Dersom If innstiller saksgangen, og du velger å føre saken på egen hånd, gjør du dette for egen regning.

Dersom du får gjennomslag for en vesentlig del av kravet ditt, og dette er et betydelig bedre resultat enn hva If oppnådde, dekkes rimelige og nødvendige kostnader i henhold til punkt tre.

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

Unik eiendom med idyllisk beliggenhet, gode solforhold og dyptvannskai

(...) Særlig om naust syd for eiendommen

Naustet syd på eiendommen som på kommunens kart vises som del av eiendom følger ikke med i handelen. Se vedlagte kart for omtrentlig angivelse av det som ikke medfølger. Det er pt. usikkert om dette tilhører eiendommen eller om dette er del av annen eiendom.

(...) Vei/vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

(...) **Økonomi** (...)

Andre kostnader: Selger opplyser om at det er lagt varmekabel til vannledning inn til sjøbu lengst inne i (V). Dette slik at vannet ikke skal fryse på vei til sjøbuen. Varmekabelen er kun påskrudd om vinteren. Det er egen minusmåler i sikringsskapet til eiendommen. Kostnad blir normalt avregnet og fordelt forholdsmessig.

Det var vedlagt et oversiktskart der det var merket av areal med usikre grenser, samt naust på eiendommen som ikke fulgte med på kjøpet.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Enebolig fra 1900 tallet med normal standard i forhold til alder. Periodevis oppgradert. Boligen virker å være jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Vannledninger og avløpsrør ble gitt TG 1. Utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt TG 3 grunnet avrenning til sjø og pålegg om å tilkoble avløpsanlegget til septiktank. Det ble opplyst at vannledninger var fra 2023.

Egenerklæringsskjema var ikke fylt ut, da boligen ble solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt for kr 5,46 mill. ved kjøpekontrakt av 27.5.24, og overtatt av sikrede den 1.7.24.

Etter overtakelsen oppdaget sikrede flere feil og mangler ved eiendommen, herunder at vannforsyning til annen eiendom gikk via boligens kjeller. Foretaket reklamerte på vegne av sikrede til boligselgerforsikringen den 22.8.24.

Den 9.9.24 avslo foretaket videre dekning under boligkjøperforsikringen. Sikrede har etter dette selv engasjert advokat som har fulgt opp saken mot boligselgerforsikringen.

Etter overtakelsen ble sikrede kjent med at eieren av en eiendom på andre siden av fjorden siden 90-tallet har hatt en ikke-tinglyst rett til vannforsyning via eiendommens kjeller. Sikrede har vist til at tidligere eiere av eiendommen hadde en god relasjon til denne naboen og tillot en slik omfattende heftelse på eiendommen over flere år, og at også selgers fullmektig måtte kjenne til denne retten. Sikrede har fremlagt meldingskorrespondanse med selgers fullmektig.

Sikrede har fremlagt brev fra kommunen, der det fremgikk at kommunen ikke var kjent med at naboen var tilkoblet via eiendommen. Det forelå dermed ikke lovlig påkobling for denne eiendommen.

Sikrede har fremlagt en fagkyndig rapport fra takstingeniør F av 4.4.25. I rapporten var traseen for vannledningen avmerket på kart, og det ble redegjort for ulemper og konsekvensene av denne løsningen. Takstingeniør F estimerte kostnadene for omlegging av traseen for vannrør til offentlig tilkoblingspunkt til kr 507 500, og kr 125 000 for tilbakeføring (fjerning av vannrør).

Sikrede opplyste at de ifølge sakkyndige hadde hatt et tap på markedsverdi på mellom kr 800 000 og kr 1 000 000 på bakgrunn av mangelen.

Sikrede har videre opplyst at de forsto opplysningen i salgsoppgaven under «Andre kostnader» og formuleringen «*sjøbu innerst i (V)*» slik at det var lagt varmekabel til en vannledning inn til huset/nøstet som ligger inntil deres trebrygge. Ifølge sikrede kunne de aldri tenke seg til at opplysningen gjaldt vannforsyning til en annen eiendom, som var 214 meter unna (i vannlengde).

Sikrede har anført at saken var prosedabel og at sikrede hadde krav på dekning av advokatkostnader i forbindelse med oppfølgingen av kravet mot boligselgerforsikringen. Sikrede har fremlagt fagkyndig rapport som beskrev ulemper eiendommen ble påført som følge av vannforsyningen, samt kostnadsestimat for både tilbakeføring og omlegging av rørtrasé.

Sikrede har også fremsatt krav om dekning av påløpte advokatutgifter på kr 67 100 i forbindelse med klagen til Finansklagenemnda.

Forsikringsforetaket har prinsipalt anført at saken ikke kunne anses som prosedabel. Foretaket har særlig vist til opplysningen i salgsoppgaven under punktet «Andre kostnader» om at det var «*lagt varmekabel til vannledning inn til sjøbua lengst inne i (V)*», og mente på denne bakgrunn at kjøper hadde fått opplysninger om vannledning og vannforsyningen. Foretaket var av den oppfatning at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Subsidiært har foretaket vist til at det ikke var dokumentert et reelt økonomisk tap. Videre har foretaket bestridt sikredes krav om erstatning, og bl.a. anført at det ikke var nødvendig å benytte advokat, og at sikrede ikke har benyttet seg av foretakets klageordning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga sikrede medhold. Sekretariatet kom til at mangelskravet var prosedabelt, og viste bl.a. til at det kunne stilles spørsmål ved om det var opplyst om forholdet på en tilstrekkelig tydelig måte, jf. avhl. § 3-10. I tillegg viste sekretariatet til de omfattende ulempene vannforsyningen til en annen eiendom medførte for sikrede.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede (kjøper) har krav på ytterligere bistand fra foretaket under boligkjøperforsikringen. Sikrede har reklamert overfor selger/boligselgerforsikringen og anført at det foreligger en mangel da vannledning/vannforsyning til en annen eiendom går via boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Boligen er oppført i 1900 og markedsført med en idyllisk beliggenhet ved vannet. Boligen var solgt som et dødsbo. I salgsprospektet het det:

Økonomi (...) Andre kostnader:

Selger opplyser om at det er lagt varmekabel til vannledning inn til sjøbua lengst inne i (V). Dette slik at vannet ikke skal fryse på vei til sjøbuen. Varmekabelen er kun påskrudd om vinteren. Det er egen minusmåler i sikringsskapet til eiendommen. Kostnad blir normalt avregnet og fordelt forholdsmessig.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Sekretariatet ser at ovennevnte opplysninger kan forstås slik at de knytter seg til varmekabelen og kostnader ved denne. Det opplyses her ikke konkret om vannforsyning til en annen eiendom. Dersom det skal legges til grunn at selgers fullmektig/megler forsøkte å opplyse om vannledningen ved opplysningene i avsnittet «Andre kostnader», vil det også være nærliggende å legge til grunn at de var kjent med vannledningen og avtale om vannforsyning. Etter sekretariatets syn skulle i så tilfelle en slik sentral og viktig opplysning vært kommunisert og fremhevet i prospektet på en langt mer tydelig måte, jf. tydelighetskravet i avhl. § 3-10. Det er videre uklart for oss om det er innhentet forklaringer fra selgers fullmektig eller megler i saken, og hva som er deres forklaring på formuleringen i salgsprospektet.

Slik saken er opplyst for oss, ser vi at det kan stilles spørsmål ved om det i den skriftlige salgsdokumentasjonen er tilstrekkelig tydelig opplyst at det foreligger en omfattende heftelse i form av ikke godkjent vannforsyning som går via eiendommen til en annen eiendom. Det fremgår av den fagkyndige rapporten at det er en rekke ulemper for sikredes eiendom ved å ha vannforsyningen til en annen eiendom via deres bolig. Se til sml. FinKN 2022-222. Det er i rapporten bl.a. pekt på at det ikke vil være mulig å stenge hovedvannkranen uten å samtidig stenge vanntilførsel for den andre eiendommen, at rørene som er benyttet for tilkobling inne i boligen ikke er egnet for innendørsbruk, problematikk i forhold til kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar, at rørets plassering ved bryggen vil være til hinder for bruk av motorbåt, samt ansvar i forhold til å skru på varmekabler til rørene i rett tid, og fakturering av strømkostnader.

Ettersom foretaket i henhold til ovennevnte drøftelse også må anses forpliktet til å gjøre nødvendige undersøkelser for å avklare om det foreligger et mangelskrav mot selger, finner vi dermed at foretaket per nå har avslått videre bistand på mangelfullt grunnlag.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at sikredes krav mot selger er prosedabelt, og sikrede har krav på videre bistand i saken mot selgersiden. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Sikrede har fremsatt krav om erstatning på kr 67 500 for advokatkostnader i forbindelse med klagen til Finansklagenemnda i tvisten mot foretaket. Nemnda er enig med sekretariatet i at kravet fremstår noe høyt. Rimelige og nødvendige kostnader til advokat fastsettes til kr 50 000, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5 og/eller på ulovfestet grunnlag, jf. FinKN 2024-506. Nemnda understreker at beløpet ikke inkluderer utgifter til bistand i forbindelse med oppfølging av reklamasjonen overfor selgersiden. Videre kan ikke nemnda se at det for sikrede var unødvendig å søke advokatbistand i tvisten med foretaket, jf. foretakets anførsler om dette i nemndsansmodningen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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