

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1163

25.11.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Tette avløpsrør – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En enebolig fra 1966 ble solgt for kr 8,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.9.23. Boligen ble markedsført som velholdt, men med «noe moderniseringsbehov». I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Avløpsrør» og «Utvendige vann- og avløpsledninger» gitt TG 2. Selger svarte «Nei» på spørsmål om feil ved vann/avløp i egenerklæringsskjemaet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at avløpsrørene var tette. Tvisten for nemnda gjaldt i hovedsak størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 103 133, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av tette avløpsrør, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1966.

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

Unik enebolig i populært strøk med stor tomt på 1749 m2.

(...)

En velholdt enebolig med noe moderniseringsbehov, god planløsning og alt du trenger på en flate.

(...)

Standard

Velholdt enebolig med alt du trenger på en flate. Det har blitt gjort vesentlige oppgraderinger av boligen i 2022.

I tilstandsrapporten ble det gitt bl.a. følgende opplysninger:

1. ETASJE>VASKEROM – 1. ETG.

Generell

Vaskerom er pusset opp i 2022 med ny vannbåren gulvvarme og nye gulvfliser.

Overflater vegger og himling - TG 1

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Overflater gulv - TG 3

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall på gulv og ikke oppkant ved terskel. Det er fare for at eventuell lekkasje i rommet vil ledes ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se punkt for sluk/membran for kostnadsestimat.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 3

Det er antatt plastsluk og smøremembran/membranduk iht. faktura.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ufagmessig membranløsning ved sluk.

Manglende oppkant på membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat for nytt sluk og vanntett gulv.

Som et minimum anbefales lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

(...)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - mørk TG 2

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber fra byggeår. Nye plastrør til kjøkken.

Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør - mørk TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Stakepunkt i kjeller.

Lufttehatt over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

(...)

Utvendige vann- og avløpsledninger - mørk TG 2

Bunnledning for vann fra byggeår.

Det er fremlagt dokumentasjon på utbedring/utskiftning av bunnledning (forsikringssak) det er dog ikke kjent hvor mye av røret fra under bygget og ut til offentlig kum som er benyttet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ytterligere undersøkelser vedr. avløpsrør anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig.

Innhent ytterligere dokumentasjon om mulig.

I selgers egenerklæringsskjema, krysset selger av «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Videre ble det opplyst at navngitte firma hadde lagt vannbåren varme og flislagt vaskerom, og at det var lagt nytt røropplegg for kjøkken og vaskerom.

Boligen ble solgt for kr 8,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.9.23, og overtatt av kjøper den 14.12.23.

Noe tid etter overtakelse, omtrent mars 2024, opplevde naboeiendommen tilbakeslag fra avløp gjennom toalett. VVS-firma L ble tilkalt, og det er fremlagt følgende uttalelse fra firmaet angående hendelsen:

Gjort et forsøk på å stake opp tett avløp som rant over i sluket i kjeller, det viser seg at det er tett lengre ut i avløpsrøret, dette har ikke vi utstyr til så vi måtte ringe etter spylebil som ordner dette. Spyle bilen måtte komme tilbake da det viste seg og være mye avrettingsmasse i røret som gjorde at det tettet seg, spyle bilen fikk tilslutt bort dette, dette kommer ifra huset som ligger over og har samme spylekum. (...)

Uttalelsen ble gitt i forbindelse med en faktura på kr 17 570 for gjennomført strakstiltak, herunder staking og bruk av spylebil.

Under oppussing av bad ble det avdekket at ytterligere avløpsrør var nærmest tettet med avrettingsmasse. Kjøper har fremlagt en rapport fra rørleggerbedrift L, med følgende konklusjon:

Sparkelmasse fyller nedre halvdel av spillvannsledning. Må fjernes å legge nye rør.

Videre har kjøper fremlagt et pristilbud fra rørleggerfirma D på kr 207 725. I pristilbudet ble det gjengitt 3 separate arbeidsposter:

Fastpris. legge opp nye avløpsrør innvendig, pga flytavretter-masser i rør

Vi bytter ut rør som ikke er runde innvendig som følge av avretter-masser inni

Legge opp nye avløpsrør inne i hus, avhengig da av tilgang til rørene som skal utskiftes - Dette må rives av egne folk i forkant før vi går inn å skifter rørene/sluk

Beløp (inkl. mva.) 43 125,00

Fastpris. Legge opp nye avløpsrør utvendig, pga flytavretter-masser i rør

Grave opp ca 15meter fra hus å bytte røret som er fylt opp med avrette-masser

Legge opp nye avløpsrør utvendig, pga flytavretter-masser i rør.

Beløp (inkl. mva.) 81 100,00

Fastpris. Pigging av gulv for å bytte avløpet med avrettingsmasse inne, støping med fall til sluk 1cm per lpm.

Membran og tilbehør gulv og overgang vegg ca 5 cm.

Flislegging av gulv og sokkelflis.

Fugging å silikonering.

Beløp (inkl. mva.) 83 500,00

Ifølge foretaket har selger gitt følgende forklaring:

Byggefirma O gjorde en tabbe før avrettingsmasse ble lagt på vaskerommet. To rør som gikk fra dusjen i kjelleren og opp til vaskerom (opprinnelig til en radiator på vaskerom som ble fjernet av byggefirma O) ikke ble plugget som de skulle. Når jeg kom på morgenen etter at avrettingsmassen var lagt på så jeg to søkk ved veggen på vaskerommet og avrettingsmasse var rent ned i dusjen og sluket i kjelleren. Jeg ringte umiddelbart til byggefirma O, de så feilen og beklaget at de hadde oversett de to rørene og de fjernet all avrettingsmasse

som lå i dusjen og sluket. Avretingsmassen var ikke tilsatt herder enda så det gikk greit å få den fjernet og vi regnet med at saken da var løst og ferdig. Det som nå er avdekket tyder på at noe avretingsmasse har rent videre ut i rørene og satt seg fast.

Dette ble ikke oppgitt i salgsoppgaven da vi trodde at saken var løst og ferdig da vi hadde bodd i boligen over ett år etter dette skjedde uten at noe problem var oppstått.

Kjøper innhentet senere et pristilbud fra byggefirma R og et nytt pristilbud fra rørleggerfirma D, på til sammen kr 85 563.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhendingslova. Det ble anført at boligen avvek fra forventbar stand, og at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 103 133, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket avslo først kjøpers krav, men har senere erkjent ansvar, og tilbudt kjøper oppgjør. Foretaket mente at det ikke var grunnlag for å tilkjenne prisavslag utover det som var tilbudt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-2 og 3-8, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 95 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering av 2.6.25 kommet til at det foreligger mangel etter både avhl. §§ 3-2 og 3-8, og tilkjent kjøper et prisavslag på kr 95 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har bragt saken inn for nemnd og anført at prisavslaget bør settes til kr 103 133. Nemnda finner dog sekretariatets utmåling rimelig og forsvarlig og tiltrer den begrunnelse som er gitt. Prisavslaget settes derfor til kr 95 000, før fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. I tillegg kommer forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).