

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1165

25.11.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Avløp ut i elv – manglende tilkobling til offentlig avløp – TG 2 – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1828, påbygget i 1925, ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.8.24. I salgsprospektet var det opplyst at «Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger». Punktet «VVS» ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst om eldre avløpsrør som «stedvis» hadde brukt opp sin levetid og måtte skiftes ut i sin helhet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens avløpsrør ikke var koblet opp til offentlig rørnett, men at kloakk gikk rett ut i en elv like ved boligen. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentene, og at forholdet var upåregnelig. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt omfattende risikoopplysninger om avløpsrørene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 514 562, krav om erstatning kr 175 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende tilkobling til offentlig avløp, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1828 og påbygget i 1925.

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

Renoveringsobjekt med strandlinje (...)

Vei, vann og avløp

(...)

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Videre fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Byggeår: Eksakt byggeår er ukjent, men i henhold til Historisk grunnboksutskrift er eiendommen fradelt en adresse i 1925. Det er fremlagt tegninger mot øst datert 1966.

(...)

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Boligen anses som et renoveringsobjekt, og det må påregnes betydelige kostnader for å få boligen i stand etter dagens standard. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

(...)

VVS - TG 2

(...)

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vann og avløp:

Eldre vann og avløpsrør har stedvis brukt opp sin levetid og må skiftes ut i sin helhet. Det er observert noe plastrør i kjeller som er dårlig festet og må festes bedre så det ikke skaper rykk i rørstrekket som vil gi slitasje i sammenkoblinger. Stoppekran er lokalisert i krypkjeller.

(...)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Eldre avløpsrør bør byttes ut.

Eldre avløpsrør av støpejern har erfaringsmessig rust innvendig og må byttes ut.

Videre fremgikk det av egenerklæringsskjemaet at eiendommen ble solgt som et dødsbo. Selger svarte «vet ikke» på de fleste spørsmålene i skjemaet.

Boligen ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.8.24, og overtatt av kjøper den 5.9.24. I overtakelsesprotokollen fremgikk det at kjøper holdt tilbake kr 200 000 på meglers klientkonto, og følgende begrunnelse var oppgitt:

Kjøper og selger er enige om at det skal holdes igjen penger på meglers klientkonto: 200000. Holder igjen nok 200.000,- pga det er sannsynlig at avløp ikke er koblet til kommunalt nett.

Det ble senere bekreftet av kommunen at avløpsrør ikke var koblet til offentlig nett, ved brev av 8.10.24:

Kommunen har i dag vært på ovennevnte adresse og TV kjørt/filmet kloakkledningen på eiendommen.

Det viser seg at her går kloakken rett ut i elven.

Kjøper forsøkte først å utrede kostnaden ved å påkoble seg naboens stikkledninger, før det viste seg at dette ikke var en mulig løsning. Det ble innhentet pristilbud på legging av egne private stikkledninger til kommunal kum fra byggefirma B på kr 458 562.

Foretaket har innhentet skaderapport fra takstfirma I:

1.1 Beskrivelse

Etter at eier overtok eiendommen er det gjort undersøkelser som viser at avløpsledningen som går ut av boligen har utløp i elven. Undersøkelsene er utført av kommunen som har benyttet kamera.

(...)

Under befaringen ble krypkjeller inspisert av de som deltok på befaringen, det ble observert at det går avløpsrør av støpejern ned i bakken der avløpet går ut av boligen. Utover krypkjeller ble det vurdert ulike muligheter for å knytte boligen til en kommunal avløpsledning.

1.2 Vurdering

Avløpsledningen som går ut av boligen og som er opplyst å være tilkoblet offentlig avløp, er ikke nærmere beskrevet i salgsdokumentene, utover det som er nevnt over at «eldre avløpsrør bør byttes ut», og at «eldre avløpsrør av støpejern har erfaringsmessig rust innvendig og må byttes ut».

Avløpsrøret som går ut av boligen er av støpejern (se bilde), og har behov for utskifting slik det fremgår av Tilstandsrapporten.

Etter befaring har undertegnede vært i kontakt med kommunen om en løsning med å etablere en pumpekum i kjelleren og pumpe avløpsvannet bort til den kommunale pumpestasjonen som ligger rundt 30 meter fra boligen.

Kommunen sendte tilbake vedlagte kart og foreslår en løsning med pumpeledning som graves ned i gaten 60 – 80 cm så etableres det en kum borte ved det kommunale pumpehuset, se vedlagte kart fra kommunen. Det er krav til at det skal være selvføll inn på den kommunale avløpsledningen, derfor må det etableres en kum.

Kommunen har også sendt med bilde fra deres egen kummen innvendig hvor avløpet skal kobles til, se bilde nedenfor.

Entreprenør var med på befaringen og har utarbeidet tilbud basert på informasjon fra kommunen, se vedlegg. Eiendomsgrensen ligger nesten inntil husveggen, det er beregnet å legge pumpeledningen i varerør fra grunnmuren og bort til kommunal vei, slik at man slipper å grave opp naboens eiendom om det skulle oppstå behov for å vedlikeholde pumpeledningen på et senere tidspunkt.

Kostnader

Entreprenør G har utarbeidet tilbud som er tatt inn nedenfor. Deres tilbud er samlet på kr. 402 675,- inklusive merverdiavgift. Det fremgår av tilbudet at de ikke har med elektrikerarbeid med tilkobling av pumpestasjon. Undertegnede har undersøkt med et par elektrikerfirmaer som opplyser at det kan leveres for kr. 17 000,- inkludert merverdiavgift.

Kostnader samlet for å koble eiendommen til kommunalt avløpsrør er da kr. 419 675,- inklusive merverdiavgift.

Ifølge kjøper ville det i tillegg tilkomme økte strømutfgifter og andre driftskostnader i tilknytning det nye avløpsanlegget. Kjøpers advokat har redegjort for dette på følgende måte:

Klager har videre bemerket at det ikke er behov for et eget rom i boligen knyttet til installasjonen da det blir gravd ned en tett kum i bakgården der pumpen blir stående.

Avløpet fra huset vil føres direkte inn i denne kummen før dette kvernes og pumpes til mellom-kum før tilkobling til offentlig avløp.

Videre har klager fått beskjed om at det vil tilkomme driftskostnader i forbindelse med dette nye oppsettet. Dette relaterer seg til strøm til pumpe og varmekabel.

Når det gjelder strøm til pumpe trekker denne opp til 3 600 watt og det vil være behov for 1 til 3 timer service i året til en kostnad på omtrentlig kr. 1 200,- pr time samt ulemper med at klient må være tilstede når servicen pågår. Dersom dette ganges opp med 10 år kommer man til en kostnad på omtrentlig kr. 36 000,- som kreves som en del av prisavslaget.

Klager har videre fått opplyst at strøm til varmekabel trekker 400 watt pr. meter og som det fremgår av det ovennevnte er denne på ca 40 meter. I følge leverandøren må denne være på i snitt omtrentlig 4 måneder pr. år, muligens lenger. Dette er estimert til å utgjøre omtrentlig 1920 kWh i året basert på følgende utregning:

$0,4 \text{ kwt} \times 40 \text{ meter} (16 \text{ kwt}) \times 30 \text{ dager} (480 \text{ kwt}) \times 4 \text{ mnd} = 1920 \text{ kwt i året.}$

Dette er en løpende kostnad klager vil få i lang tid fremover. Dersom man legger til grunn vanlig botid på 10 år og ganger opp dette beløpet med 10 år utgjør dette omtrentlig kr. 16 000,- til kr 20 000,- basert på den gjennomsnittlige strømprisen i 2024 med påslag av omtrentlig nettleie, som da også kreves som prisavslag.

Etter kjøpers egen utregning ville dette påføre kjøper kostnader på kr 56 000, utregnet etter en botid på 10 år.

Kjøper har fremlagt pristilbud for rørfornyng av uttrekksledning på kr 93 750 inkl. mva., som kjøper mente var illustrerende for hvilken kostnad kjøper kunne forvente dersom boligen hadde vært påkoblet offentlig nett.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig fremholdt avhl. § 3-8 som mangelsgrunnlag, og vist til opplysninger gitt i salgsdokumentasjon om at eiendommen var påkoblet offentlig avløp, noe som ikke stemte. Det ble også vist til at

manglende påkobling medførte mangelsansvar etter både avhl. § 3-2 første og tredje ledd. Kjøper har anført at det ikke skulle gjøres et fradrag ved utmålingen av prisavslaget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 514 562, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 175 000, samt forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har bestridt at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak anført at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 ikke var oppfylt, i lys av risikoopplysningene som ble gitt ved salget, jf. bl.a. FinKN 2021-1179. Kostnadene var heller ikke upåregnelige. Påkobling til offentlig avløp kunne ikke utgjøre en mangel når opplysningene ved salget uansett tilsa at avløpsrørene måtte skiftes. I alle tilfeller måtte det foretas et fradrag på minst 75 % ved utmålingen av et ev. prisavslag. Foretaket har også bestridt kjøpers krav om forsinkelsesrente.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og viste til at det forelå et upåregnelig avvik fra avtalen. På bakgrunn av de negative opplysningene ved salget ble det foretatt et fradrag ved utmålingen av prisavslaget, og kjøper ble tilkjent kr 200 000, før fradrag for kjøpers egenandel iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om boligen ble solgt som et renoveringsobjekt, ble det spesifikt opplyst om påkobling til offentlig avløp. Når det viser at dette ikke stemmer, og kloakken renner rett ut i en elv, foreligger åpenbart et forventningsavvik etter nevnte bestemmelse. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemnsanmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas konklusjon.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet uttalt bl.a. følgende:

I foreliggende sak er det innhentet to pristilbud. Sekretariatet har funnet å legge til grunn pristilbudet som foretaket v/takstfirma I har innhentet fra entreprenør G. Pristilbudet, som er på totalt 419 675, er det laveste i saken. Det synes for øvrig godt begrunnet at dette er en forsvarlig løsning på mangelen ved eiendommen. Vi bemerker at partenes pristilbud uansett ikke skiller seg klart fra hverandre økonomisk.

(...)

Selv om dette beløpet legges til grunn som utgangspunkt, har vi ikke kommet til at kjøper har krav på de fulle kostnadene. Hensikten med prisavslag som beføyelse er å gjenopprette partsbalansen. Et sentralt poeng ved beregning av prisavslagens størrelse er derfor at partene skal stilles likt som det som følger av avtalen. Det må derfor gjøres fradrag for omstendigheter ved utbedringen som går utenfor det avtalte. Størrelsen på fradraget er svært skjønnsmessig, men det må tas utgangspunkt i at fradraget størrelse skal settes slik at «balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenoprettes», jf. bl.a. FinKN-2024-630, FinKN-2023-126 og LE-2018-139580.

Etter en nærmere vurdering har ikke sekretariatet funnet at oppkoblingen til det offentlige anlegget er å anse som et tiltak med direkte standardhevende følger for eiendommen. Samtidig finner vi at det er å gå utenfor det avtalte dersom kjøper skal få tilkjent kostnader til et helt nytt stikkanlegg. Det var kommunisert i klartekst i salgsdokumentasjonen at stikkanlegget ville medføre et privat ansvar, så vel som det var gitt til dels sterke risikoopplysninger om de delene av avløpsanlegget som takstmann inspiserte under besiktigelsen. Det måtte derfor ha vært klart for kjøper at det kunne forekomme utbedringsbehov på anlegget som helhet, herunder også oppkoblingen til det offentlige avløpssystemet.

På bakgrunn av det ovennevnte finner vi at prisavslaget settes passende til kr 200 000, ikke hensyntatt kjøpers egenandel på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Nemnda slutter seg også til dette. Nemnda har merket seg både kjøpers og foretakets innsigelser på dette punktet, men anser sekretariatets konkrete utmåling som godt begrunnet.

Nemnda mener likevel at kjøper i tillegg bør tilkjennes kr 50 000 i et restlyte for den kostnad som påløper ved å måtte drifte det private stikkanlegget, jf. bl.a. i den retning FinKN 2024-552.

Samlet prisavslag blir dermed kr 250 000, jf. avhl. § 4-12.

Mangelen må anses å ligge innenfor selgers kontrollsfære, og det er derfor grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for kjøpers utgifter til advokat. Det er ikke fremlagt konkrete timelister, ei heller opplysninger om hvorvidt kjøper har annen forsikring til dekning for sitt økonomiske tap. I mangel av andre holdepunkter finner nemnda likevel å kunne tilkjenne kr 100 000 i utgifter til advokat. Etter fast nemndspraksis tilsier skadelidtes tapsbegrensningsplikt at det kun er rimelige og nødvendige kostnader til advokat som kan dekkes under kontrollansvaret etter avhl. § 4-14, jf. § 7-2, og tilsvarende prinsipp i tvisteloven for så vidt gjelder sakskostnader. Ved fastsettelsen av nevnte beløp vektlegges at saken er relativt oversiktlig både rettslig og faktisk, samt at kjøper ikke har fått medhold i sitt fulle krav.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes. Det tilføyes at påkravstidspunktet etter fast nemndspraksis anses å være tidspunktet for inngivelse av nøytral reklamasjon, og at foretaket plikter å svare rente av det samlede beløpet fra første reklamasjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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