

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1307

19.12.2025

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

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

Renovering av vann- og avløpsledninger – selgers opplysningsplikt – prisavslag for midlertidig bruksulempe? – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19.

En leilighet fra 1979 ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.1.24. Boligen ble markedsført med «Attraktiv og rolig beliggenhet», og det ble opplyst om offentlig vann og avløp. Selger svarte «Nei» på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller omgivelsene. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at kommunen skulle fornye vann- og avløpsledninger i veien der boligen ligger. Kjøper oppdaget graving i veien i april eller mai 2024. I juni 2024 ble kjøper gjort kjent med at det i selgers eiertid var sendt ut varsel til beboerne om rør-prosjektet, og at det i varselet bl.a. var omtalt ulemper som «anleggstrafikk, redusert framkommelighet, støy, støv, rystelser, mulig lukt og kortvarig brunt vann i springen». Kjøper reklamerte til foretaket den 21.6.24, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen kun ga uttrykk for selgers subjektive oppfatning, og at forholdet uansett ikke medførte noe varig verdiminus. Det var også påregnelig at kommunen ville vedlikeholde vann- og avløpsledninger. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for å tilkjenne kjøper prisavslag, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle opplysninger om renovering av vann- og avløpsledninger, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1979.

Før salget av boligen, den 13.7.23, sendte Vann- og avløpsetaten ut et brev til «beboere i området», hvor det fremgikk at kommunale vann- og avløpsledningene i området skulle fornyes. Det ble opplyst i brevet at rørene var gamle, at det hadde vært flere brudd de siste årene, og at det var registrert flere lekkasjepunkt. Arbeidene var forventet igangsatt i løpet av høsten 2023, og var planlagt avsluttet innen utgangen av første kvartal 2025. Videre fremgikk følgende:

Vil arbeidene påvirke deg og omgivelsene?

I perioden arbeidene pågår må beboerne regne med ulemper som anleggstrafikk, redusert framkommelighet, støy, støv, rystelser, mulig lukt og kortvarig brunt vann i springen. Deler av veien vil være stengt mens anleggsarbeidene pågår, men entreprenøren vil sikre at dere har tilgang til boligen/kontorlokalene i hele anleggsperioden. Flere parkeringsplasser vil være utilgjengelig.

I forbindelse med salg av boligen, ble det utarbeidet et salgsprospekt, hvor det bl.a. ble opplyst om følgende:

Lys og flott 2-roms med vestvendt balkong på 14 m² | Garasjeplass med elbil-lader | Peis | Kort vei til marka

(...) Attraktiv og rolig beliggenhet i (...) med kort vei til flotte turmuligheter, vann, butikker, skoler, barnehage og kollektivtilbud. (...)

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen har privat ledningsnett til kommunal vannforsyning og private stikkledninger til kommunalt avløp.

I selgers egenerklæring datert 20.9.23 fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2020. Selger svarte «Nei» på følgende spørsmål:

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Boligen ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.1.24, og overtatt av kjøper den 15.1.24.

Etter overtakelsen ble kjøper klar over at kommunen skulle fornye vann- og avløpsledninger (hovedledninger) i veien der boligen ligger, i tillegg til at det skulle anlegges nye kummer.

Kjøper har forklart at han anslo at han oppdaget graving i veien rett utenfor leiligheten første gang i april eller mai, men at han ikke noterte seg eksakt dato. Ettersom kjøper ikke hadde forutsetning til å forstå at anleggsprosjektet var omfattende og tidkrevende, valgte han å ikke foreta seg noe mer for å få avklart forholdet.

Kjøper har forklart at han fikk SMS fra kommunen om stenging av vann den 14.5.24.

I brev av 20.6.24 fra Vann- og avløpsetaten til kjøper, ble varselbrevet fra juli 2023 sendt som vedlegg, og det ble videre opplyst følgende:

[Adresse] - Ønsker info vedr utbedringsarbeider i gaten

(...)

Vi kan bekrefte at vedlagt informasjonsbrev ble sendt fra VAV som brev per post den 14.07.2023. Men brevet er altså ikke rekommandert, vi kan bare bekrefte at brevet er sendt ut.

I tillegg har vår entreprenør lagt i postkassene oppdatert (mer spesifisert) varselsbrev i forbindelse med fysisk oppstart av prosjektet i starten av 2024.

Kjøper reklamerte til foretaket den 21.6.24.

Kjøper har innhentet en meglervurdering datert 27.11.24 av verdiforringelse som følge av tilbakeholdte opplysninger om planlagt rehabilitering og utskiftning av vann- og avløpsrør. Vurderingen anslo at forholdet utgjorde et verdiminus på +/- kr 150 000. Megleren påpekte at arbeidene var midlertidige, og at eiendommen derfor ikke kom til å ha en verdiforringelse i fremtiden. Samtidig understreket han at anleggsarbeid kunne ha en verdiforringende effekt på grunn av at enkelte boligkjøpere «ikke orker» ulemper som støy og trafikk. Området boligen lå i tilsa at det var sannsynlig at interessen kunne blitt mindre dersom opplysningen hadde blitt gitt.

Kjøper har lagt frem bilder som viste anleggsarbeidene, samt boligens nærhet til arbeidene som var gjennomført.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det ble ikke gitt opplysninger om at kommunen kort tid etter overtakelsen ville starte utskiftning av kommunale vann- og avløpsrør. Selger måtte ha kjent til forholdet, og det var gitt ufullstendige og mangelfulle opplysninger om boligen. I tillegg har kjøper vist til at arbeidet utgjorde en ulempe for kjøper da det førte til støy og kompliserte kjøpers hverdag, spesielt med tanke på hvor nært arbeidet var i forhold til boligens plassering. At ulempen kun var midlertidig utelukket ikke et prisavslag, og kjøper viste i den forbindelse til HR-2021-668-A og mindretallet i FinKN 2020-117.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 150 000, subsidiært krav om erstatning, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. § 3-7. Foretaket har fremhevet at selgers opplysninger i egenerklæringen kun ga uttrykk for selgers subjektive kunnskap, og at man ikke uten videre kunne legge informasjon i egenerklæringen til grunn. Opplysningssvikten kunne ikke ha virket inn på kjøpet, da arbeidene kun var midlertidige og saken var dårlig dokumentert. Kommunen pliktet å vedlikeholde alle kommunale vann- og avløpsledninger, og kjøper måtte regne med at dette ville bli gjort. Foretaket har videre anført at forholdet uansett ikke medførte en verdiforringelse av boligen, og det forelå heller ikke noe økonomisk tap. I alle tilfeller var det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at selger i det minste «måtte kjenne til» forholdet, jf. avhl. § 3-7, men konkluderte med at anleggsarbeidene ikke medførte en så klar bruksbegrensning eller ulempe for kjøper at det kunne gi grunnlag for et prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at kjøpers reklamasjon må anses fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19. Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet har videre uttrykt tvil i mangelsvurderingen etter avhl. § 3-7 og bl.a. vist til følgende:

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, finner vi det sannsynliggjort at selger i det minste «måtte kjenne til» at det ville bli iverksatt anleggsarbeider i nabolaget. Selger bebodde boligen både da første informasjon ble gitt, men også da varselet ble lagt i posten, se motsetningsvis FinKN 2017-240 hvor nemnda kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7, til tross for at det var sendt ut informasjonsskriv. Saken gjaldt tilbakeholdte opplysninger om en tvist om utbedring av en terrasse i et boligaksjeselskap. I sin vurdering la nemnda bl.a. vekt på at selger hadde leid ut boligen i hele sin eiertid, at han ikke hadde sin folkeregistrerte adresse på boligen, og heller ikke hadde heller ikke deltatt på generalforsamlinger. Selgers negative avkrysning på spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller dens omgivelser i egenerklæringen, må derfor også anses som uriktig.

Sekretariatet har imidlertid vært mer i tvil ved vurderingen av om det i denne saken er tale om en omstendighet som kjøper har «grunn til å rekne med» å bli opplyst om, og om opplysningen ville ha «verka inn» på avtalen. Vi viser i den anledning til praksis fra nemnda hvor det er konstatert at det foreligger brudd på selgers opplysningsplikt, men hvor nemnda likevel ikke har funnet at forholdet har «verka inn» på avtalen. Brudd på opplysningsplikten berettiget derfor ikke prisavslag i disse avgjørelsene, se eksempelvis FinKN 2024-235 og FinKN 2024-1053. På den ene siden, kunne selger med fordel ha opplyst om varselet fra kommunen, særlig i lys av spørsmålet som ble stilt i egenerklæringen. På den andre siden, er det i dette tilfellet kun tale om midlertidige byggearbeider, som heller ikke fremstår uvanlige eller upåregnelige.

Nemnda har kommet til at det mest sannsynlig foreligger opplysningssvikt fra selgers side i denne saken, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik saken er opplyst, finner nemnda at det har en klar formodning for seg at selger var eller måtte ha kjent til planene om anleggsarbeider i nabolaget. Det legges ved denne vurderingen særlig vekt på at det var tale om omfattende og langvarige arbeider nær

eiendommen, samt at både kommune og utførende entreprenør ga informasjon om dette. Av samme grunn må innvirkningskriteriet også anses oppfylt: Kunnskap om arbeidene ville mest sannsynlig ha virket på kjøpers motivasjon – enten til å gi bud eller på budets størrelse.

Når det gjelder utmåling av et eventuelt prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd har sekretariatet uttalt følgende:

Etter avhl. § 4-12 første ledd har kjøper krav på et forholdsmessig prisavslag dersom det foreligger en mangel ved boligen, og denne utgjør et verdiminus, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 107.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, skulle arbeidene med de kommunale rørene avsluttes innen utgangen av første kvartal 2025. Etter at arbeidene er avsluttet, hefter det ikke lengre noe verdiminus ved eiendommen. I lys av sakens omstendigheter, viser sekretariatet her til rettspraksis hvor man har kommet til at prisavslag ikke er berettiget dersom verdiminuset som følge av mangelen har falt bort, se bl.a. LB-2012-114605, samt FinKN 2014-395 hvor nemnda fremholdt:

«Dersom mangelen opphører å ha betydning før prisavslaget er fastsatt, må utgangspunktet være at mangelen ikke lenger gir grunnlag for prisavslag.»

I denne saken har vi dessuten funnet å legge tungtveiende vekt på at vi ikke kan se at kjøper har dokumentert hvordan, og eventuelt i hvilken grad rørarbeidene påvirket kjøpers bruk av boligen. Kjøper har ikke lagt frem dokumentasjon på at arbeidene på noen nevneverdig måte har vært til hinder for normal bruk av eiendommen, og understreker betydningen av at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav. Arbeidene har heller ikke pågått tett opp mot boligen, vi viser her til fremlagt salgsprospekt som viser at boligen ligger på en høyde med en større hage som skiller boligen fra kommunal vei.

Vi har sett kjøpers henvisning til HR-2021-668-A, hvor Høyesterett var innom problemstillingen om hvorvidt kjøper kunne kreve prisavslag for den midlertidige bruksulempen kjøper hadde frem til boligen var fri for skjeggkre. Selv om Høyesterett ikke tok endelig stilling til problemstillingen, ser vi det slik at de heller ikke utelukket en slik løsning, se avs. 43. Se også nærmere den forutgående lagmannsrettsavgjørelsen LF-2019-136882 med nærmere henvisning til Lasse Simonsen: Prisavslag og erstatning for mangler ved fast eiendom (2019) s. 107. Vi viser også til FinKN 2014-321, FinKN 2014-395, FinKN 2020-117 og FinKN 2020-618.

Sekretariatet har sett hen til tidligere nemndspraksis, og vår oppfatning er at hvert enkelt tilfelle må vurderes konkret. Vi kan ikke se at rørarbeidene i dette tilfellet, og på nåværende tidspunkt overgår en sjanse som enhver boligeier må forvente når man bosetter seg i et befolket boligområde. Denne typen arbeider er – slik saken er opplyst – nokså kortvarig og ordinært vedlikeholdsarbeid, som fra tid til annen vil måtte gjennomføres også i mer veletablerte boligstrøk.

Vår vurdering er etter dette, at det uansett er de noe mer inngripende og større midlertidige bruksmessige ulempene som eventuelt berettiger et prisavslag.

Kjøper har i nemndsansmodning av 18.9.25 bl.a. fremholdt at sekretariatet har lagt til grunn feil plassering av eiendommen i sin vurdering, samt anført at det er utført så omfattende og langvarige arbeider at det må anses å foreligge en midlertidig bruksulempa som berettiger et prisavslag.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort noe verditap i denne saken som kan danne grunnlag for prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda er enig med sekretariatet i at nemnds- og rettspraksis åpner for å kunne tilkjenne prisavslag for en midlertidig bruksulempa, jf. FinKN 2025-1114, med videre henvisninger til praksis og teori. Vurderingen må imidlertid skje helt konkret. I dette tilfellet skyldes bruksulempen arbeider som rent fysisk har foregått utenfor kjøpers eiendom, på offentlig grunn. Nemnda oppfatter at arbeidene har skjedd på dagtid, og selv om nemnda har forståelse for at støyen har vært plagsom, har den i mindre grad påvirket selve utnyttelsesmuligheten av eiendommen. Vedlikeholdsarbeidene som har foregått er relativt ordinære og noe som den gjengse boligeier må forvente fra tid til annen. Endelig viser nemnda til at rørarbeidene innebærer en oppgradering av det kommunale vann- og avløpsanlegget, hvilket også kommer kjøper til gode.

Samlet sett finner nemnda derfor at det ikke foreligger grunnlag for å utmåle prisavslag etter avhl. § 4-12 første eller andre ledd.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort et slikt økonomisk tap på kjøpers hånd at det er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).