

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-311

26.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Brudd på utvendig vannledning – TG 2 – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1992 ble solgt for kr 5,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.23. Både innvendige og utvendige vannledninger var gitt TG 2, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på innvendige vannledninger. Vannledning inn til huset fra borebrønn var i plast. Kjøper har forklart at det "straks" etter innflytting ble oppdaget dårlig vanntrykk, og at det boblet fra bakken på gårdsplassen utenfor huset. Kjøper reklamerte den 26.10.23 over brudd på utvendig vannledning, og anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger/selgers takstmann måtte kjenne til forholdet. Foretaket avsto kravet, og viste til risikoopplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 14 000, krav om erstatning for advokatutgifter kr 4 000 (egenandel), og forsinkelsesrente fra 8.2.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av brudd på vannledning, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig tilknyttet et småbruk i Innlandet oppført i 1992.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om "idyllisk og sjarmerende småbruk". Videre var det opplyst:

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon. Vedlikehold: Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. (...)

Vei/vann/avløp

- Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig avløpsnett, vil kunne få krav om tilknytning.

Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

- Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Det var opplyst at avløpsanlegget måtte utbedres, eventuelt byttes ut.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. Selger opplyste om faglært og ufaglært arbeid/egeninnsats på våtrom, herunder bl.a. rørarbeid av rørlegger: "Alt av rør gjort av rørlegger" på bad i 2.etasje, koblet til servant og avløp. På spørsmål

om kjennskap til feil ved vann/avløp, opplyste selger:

R. AS har feilsøkt pga tilbakeslag/treg nedtrekking doer nede. Finner ingen feil på helning, tettheter, men finner ut at det ikke er optimal lufting av denne type klosett, ikke valgt å gjøre noe med da det ikke er et stort problem.

På spørsmål om kjennskap til arbeid/kontroll på vann/avløp, opplyste selger "Ja, kun av faglært" og oppga:

Satt inn renseanlegg i 2017/2018, utført av H. rørleggere. Kontroll av avløpsrør/lufting fra doer til septikk i 2023 av R. AS.

I tilstandsrapport datert 1.6.23 fremgikk det bl.a. at boligen hadde normal standard ut fra alder/konstruksjon. Bygningen fremsto vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men hadde bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid.

Utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"):

Utvendige vann- og avløpsledninger – "mørk" TG 2

Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.

Eiendommen har privat vann fra borebrønn, etablert i eldre tilsigsbrønn. Privat avløp.

Vannledning inn til huset fra borebrønn er i plast. Avløpsledninger fra huset i plast/pvc.

Eier opplyser om at eiendommen både har gråvannsanlegg og anlegg for svartvann. Gråvannsanlegg med septiktank/synkeum og spredegrøfter. Tømmes ca hvert annet år.

Svartvann til tett tank, tømmes ved behov.

I følge eier er avløpsledning til svartvann og til gråvannsanlegg skiftet i va 2012.

Nåværende eier har montert renseanlegg på vannet.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, vil få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Vannkvalitet må dokumenteres

Innvendige vannledninger ble også gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om synlige vannrør av kobber/metall, og nytt renseanlegg montert i 2019. Det var inntatt bilder som viste "Eksempel på rør med irr". For øvrig ble vaskerom gitt TG 3, det ble påpekt feil utførelse rundt rørgjennomføringer på bad i 2. etasje, og bad i 1. etasje ble gitt "mørk" TG 2, med opplysninger om feil på sanitærutstyr, innredning, "irr" på vannrør og misfarging.

Boligen ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 16./22.6.23, og overtatt av kjøper den 1.10.23.

Kjøper forklarte at det "straks" etter innflytting ble oppdaget dårlig vanntrykk, og at det boblet fra bakken på gårdsplassen utenfor huset. Kjøper har forklart at måten vannet var konstruert på var at det forelå en 30 liters trykktank. Når disse 30 literne var brukt opp, etterfylles trykket med vann fra utsiden. Det var altså godt trykk i de første 30 literne, men etter disse literne var brukt opp var det nær intet trykk og umulig å dusje hjemme. Til sammenligning brukte en gjennomsnittlig dusj 65-160 liter. Trykket var så dårlig at begge kjøperne i tiden frem til utbedring brukte dusj på sine arbeidsplasser.

I skaderapport fra takstfirma R. av 25.10.23 fremgikk:

Lekkasje i vannledning inn til boligen. Når det blir brukt vann i boligen, så tømmes vanntanken i kjelleren. Da starter vannpumpe i brønn, og da begynner det å komme vann opp fra bakken, og dette er rett over vannledningen. Hva som er årsaken til brudd/lekkasje i vannledningen, kan ikke fastslås før det er gravd opp og sjekket. (...)

Skadedato korrekt: Nei

Det tyder på at dette oppstod før overtakelse av boligen, da det ble observert vann i samme område, når det var der før overtagelsen av eiendommen.

Tidligere eller utviklet skade: Nei

Mulig regress?

Ja

Siden det tyder på at dette oppstod før overtakelse av ny eier, så bør dette gå på eierskifteforsikring, eller forrige eiers forsikring.

Det var opplyst at det måtte graves opp og rør måtte punktrepareres. Det var lekkasje ca. 8 m fra huset.

Kjøper reklamerte 26.10.23 over:

Det bobler opp vann/samler seg vann fra grunnen ved bruk av vann i boligen. Oppkommet av vann ligger mellom huset og dypvannspumpen.

Mistanke om ledningsbrudd på vannrør mellom vannpumpe og huset.

I rapport fra V. AS av 16.12.23 fremgikk:

Etter å ha utført et lekkasjesøk med gass på stikkledningen for vann, blir ca lekkasjepunkt marklyttet til å være 9,5 meter i fra grunnmur på hus. Ute på plenen. Se bilder.

Hele strekket fra grunnmur til pumpehus er på 21 meter.

Rørtype er 32 mm PE plast vannledning (...)

Det boblet opp med gass her (lekkasjepunktet) når vi utførte lekkasjesøket.

Det ble fremlagt faktura fra V. av 16.12.23 på kr 12 894 for vanntapsanalysen.

I rapport fra B. AS av 19.12.23 fremgikk følgende:

Vanntapsanalyse har utført søk etter lekkasje på vannledning. (...)

Vannledning må antas være fra byggeår da ingen andre opplysninger er gitt. Det er ikke påregnelig med skade/brudd på vannledninger fra 1996, vannledning anses ikke som gammel.

Vannledninger i PVC har levetid opp mot 100 år iflg. SINTEF byggforsk.

Konklusjon:

Det er påvist brudd på utvendig vannledning.

Umiddelbare tiltak er nødvendig.

Tiltak-kostnad:

Det må graves opp rundt påvist lekkasjested samt legges masse tilbake 50 000,-

Skjøting/reparasjon av vannledning 15 000,-

Samlet kostnad for beskrevet utbedring over er estimert og vurdert på bakgrunn av erfaringspriser, bransjepriser, prisforespørsler i markedet og kjente kalkulasjonsverktøy til avrundet kr. 65 000,- inkl. mva.

Det ble også fremlagt faktura fra B. AS av 19.12.23 på kr 10 500 for rapport mv.

Videre ble det fremlagt en faktura av 14.5.24 fra rørlegger H. AS på kr 5 375 og faktura av 15.5.24 på kr 8 625 for graving.

Foretaket har innhentet forklaringer fra selger i saken:

Vi har ikke vært kjent med denne problemstillingen ved vårt eie, og hadde ingen mulighet til å forutse en slik eventuell skade.

Vi bodde på eiendommen til overtakelse og hadde aldri noe problem med vannledningsnett, som vi kjente til.

Kjøper beskriver det som bobler opp av grunnen, dette har vi ikke sett noe til tidligere.

Eneste samtale med kjøper rundt dette er via sms, hvor de informerer oss om at de har sendt inn informasjon om skaden til dere. Svaret fra oss er da at det var leit å høre, samt at vi ikke kjenner til dette problemet fra vår tid på småbruket.

(...)

Vi stiller oss fortsatt utenforstående til saken, da vi aldri har opplevd problemer med vanntrykket. Vi bodde i boligen frem til overtakelse og tok utvask selv. Det ble brukt mye vann til både vask og dusjing opp mot overtakelse, hvor det aldri ble bemerket noe trykkfeil. Vi har også brukt mye vann i vår tid på småbruket, da vi har hatt flere forskjellige dyr, deriblant hester.

Når det kommer til slitasjen i området der lekkasjen er avdekket så har vi aldri opplevd at det bobler opp vann fra grunnen, eller at det renner vann fra grunnen.

Bildene som er vedlagt her viser store vannansamlinger, til og med på vinteren. Dette har vi aldri opplevd i vårt eie.

Det skrives at vi har etterfylt grus, dette ble kun gjort da vi tilfeldigvis vant et gruslass et år før salg. Grusen ble fordelt jevnt over hele gårdsplassen, fra innkjørsel til låveinngangen.

Vi har aldri holdt tilbake noe informasjon og kan ikke forstå hvordan vi skulle ha visst om denne feilen, da vi ikke har sett skadene eller opplevd noe problemer rundt vannet inne.

Foretaket har også innhentet en kommentar av 21.11.24 fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Det ble ikke avdekket merkbar reduksjon av vannmengden ved vår vannmengdetest på befaringsdagen.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig for kjøper, og at både selger og selgers takstmann måtte kjenne til feilen. Det var ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger om mulighet for brudd på utvendige rørledninger, og vannledningene var kun 31 år ved salget, langt under levetid på plastrør. Kjøper viste til sammenligning til FinKN 2023-393 og FinKN 2024-725. Feilen skyldtes ikke alder/slitasje, men en konstruksjonsfeil ved tilbakefylling av grøften. Selgers takstmann skulle ha avdekket forholdet, og kjøper viste til forskrift til avhendingslova § 2-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 14 000, samt krav om advokatutgifter på kr 4 000 (egenandel), og forsinkelsesrente fra 8.2.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til forklaringene fra selger og selgers takstmann, og ellers vist til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at det var gitt flere risikoopplysninger om vann/bad/avløp, og at vannledninger ble gitt TG 2, og kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet kunne heller ikke se at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel i saken. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til at det ble gitt flere risikoopplysninger om vann/bad/avløp, og at vannledninger ble gitt TG 2. Det forelå derfor ikke noe forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet kunne heller ikke se at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat. Det anses ikke å foreligge tilstrekkelig holdepunkter for takstansvar etter avhl. § 3-7 i denne saken, og nemnda viser her i sin helhet til sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd viser nemnda til at utvendige vannledninger ble vurdert til TG 2 som en helhet. Det er dermed ikke avgjørende at takstmannen ikke spesifikt kommenterte den svikten som nå er avdekket: Bygningsdelen kunne uansett ikke anses som friskmeldt. Når bygningsdelen er gitt TG 2, innebærer det at bygningsdelen kan ha funksjonssvikt – enten som følge av konstruksjonsfeil eller alder. Nemnda er ellers enig med foretaket at det avdekkede avviket i det alt vesentlige må bedømmes som påregnelig og alminnelig vedlikehold av vann og avløp.

Det fremkommer ellers ikke noe i kjøpers nemndsansmodning som er egnet til å stille saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).