

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-428

5.5.2025

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

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

Dårlig vanntrykk/feil ved vannrør – risikoopplysninger – TG 1 – (tidl.) avhl. 3-9 andre punktum.

En del av tomannsbolig fra 2013 ble solgt "som den er" for kr 14,68 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.8.21. Boligen ble markedsført som en bolig med "god standard", og det ble opplyst om skjulte rørføringer med rør-i-røranlegg. Selger opplyste om mindre problemer med rør og vanntrykk i egenerklæringen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at vanntrykket i boligen ble svært dårlig, noe som viste seg å skyldes at rørene hadde gått tett grunnet korrosjon. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at samlede kostnader for utbedring utgjorde 4,7 % av kjøpesummen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og viste videre til at kjøpers andel av kostnadene kun utgjorde 1,6 % av kjøpesummen, og dermed ikke et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 229 283, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av dårlig vanntrykk/feil ved vannrør, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig på Østlandet oppført i 2013.

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

Sjarmerende del av tomannsbolig fra 2013 med god standard og innholdsrik planløsning over to etasjer.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at de kjøpte boligen i 2014, og hadde bodd der 6 år og 4 måneder. Selger kjente ikke til feil/utført arbeid/kontroll på vann/avløp. På spørsmål om andre forhold av betydning på eiendommen, opplyste selger:

Etter en periode med vedvarende svært kalde temperaturer uten at vi var hjemme i 2018 opplevde vi at vanntilførsel kjøkken frøs til. Enkelt rettet opp med tining av rør utført av rørlegger A. til pris 2800 kr. Verken skjedd før eller siden i løpet av over 6 år, og er derfor valgt å ikke feilsøke/utbedre. Trykk i vann er stort sett normalt, men har i enkelte perioder vist seg å variere noe.

I tilstandsrapport av 30.5.21 fremgikk bl.a.:

Flott beliggende halvpert av vertikaldelt tomannsbolig. Boligen er oppført i 2013 og har en praktisk planløsning over to etasjerplan.

Boligen er kun bebodd av dagens eier etter ferdigstillelse. Boligen holder en god standard, kun med normal bruksslitasje. (...)

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. (...)

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med

endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. (...)

Vann fra offentlig nett. Privat stikkledning. (...)

VVS (...) – TG 1

Skjulte rørføringer med rør-i-røranlegg. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken og våtrom.

Fordelingsskap med fordelingsstammer og stoppekraner er plassert i vegg mellom omkleddingsværelse og bad/wc.

Synlige lekkasjespalter under vegghengte toalett og fra fordelerkap til rom med sluk.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert på gulv i den minste boden. Det er ikke sluk i gulvet og det er montert waterguard.

Rapporten omfatter ikke kontroll av det VVS tekniske anlegget, men tar sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på bad og kjøkken.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer og varmtvannsberedere skiftes oftere. Normal levetid for varmtvannsberedere er ca 20 år. Varmeelementet har kortere levetid enn selve beholderen.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelene eller felles rørføringer.

Normal teknisk levetid for varmtvannsberederer er 15 - 30 år.

Varmtvannsberederen er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG 1.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 14 680 000 ved kjøpekontrakt datert 17.8.21, og overtatt av kjøper den 25.8.21.

Kjøper har forklart at vanntrykket i boligen begynte å bli svært dårlig i slutten av august 2023. Kjøper gikk dermed sammen med eierne av de øvrige eierseksjonene for å engasjere fagfolk for å undersøke forholdet. I den forbindelse ble rørleggerfirma N. rekvirert, og de oppdaget at vanntilførselen til eiendommen gikk gjennom kjelleren i bygningen, og at rørene var gamle galvaniserte rør. Alderen på rørene gjorde at de hadde gått tett grunnet korrosjon, og dette var årsaken til den dårlige vannmengden. Det ble fremlagt en faktura fra rørleggerfirma på kr 24 496.

I uttalelse fra rørleggerfirma N. 18.9.23 fremgikk:

Konklusjon

Ut ifra sondekjøring og målte parametere kan vi konkludere med brudd på vanngjennomstrømningen grunnet tett an boring. Målte vannmengde 6 l/minutt er å anse som kritisk lite for én husstand.

Fjernrens fra innvendig stoppekran ikke er mulig grunnet hindringer på rørstrekket, det anbefales derfor å grave seg ned på utvendig stoppekran og forsøke å rense derifra.

Ettersom forholdene tilsier at man må grave, kan det for fremtiden være lurt å lage et by-pass system som muliggjør fjernrens ved senere anledning.

Det ble fremlagt en faktura fra rørleggerfirma N. på kr 4 750, og fakturaer på kr 5 775 og kr 3 300 fra byggefirma G. av 30.9.23 og 3.10.23.

Kjøper reklamerte den 10.10.23 over:

Manglende vanntilførsel (vannmengde og vanntrykk) til boligen, hvorpå løsninger rundt vannledninger over naboens tomt, dvs. påkoblingene til naboens stoppekran er antakelig årsaken til avviket.

Kjøper kontaktet så rørleggerfirma R. for å gjennomføre ytterligere undersøkelser av forholdet. I uttalelse fra rørleggerfirma R. 25.10.23 fremgikk bl.a.:

Anbefaling: Har nå trasesøkt spillvannsledningen frem til ca. 20m fra wavinkum i hagen.

Kom ikke helt ut til kommunal ledning, men nesten. Stopper opp ved tverrforskjøvet skjøt i sving rett før kommunal ledning. Har merket opp med merkespray og tatt bilder av trase. Har også forsøkt å sende signaler ned i bakken på vannrøret uten å få noe signal.

Spillvannsledningen har veldig mye røtter som tetter for avløpet, så her kan det gå tett når som helst. Siden spillvann og trykkvannsledning trolig skal utbedres ved å dra nye rør inn, så avventer vi litt med å forsøke å rense ledningen foreløpig. Informert om at det bør holdes utkikk i kjeller i tilfelle det skulle bli stopp i avløpet. Vi kan da spyle opp dette evt.

Oppsummerig: Røtter grad 4 Tverrforskjøvet skjøt grad 3

Det ble fremlagt en faktura fra rørleggerfirma R. på kr 12 284.

I skriv fra entreprenør B. av 19.12.23 var det oppgitt en pris på kr 464 950 for "Ny fremføring av komplett VA ledninger". Det ble fremlagt fakturaer fra entreprenør B. på kr 212 550, kr 272 169, og kr 212 169. I uttalelse fra entreprenør B. 25.10.24 fremgikk det bl.a. at firmaet hadde skiftet ut vann og avløpsrør fra tomten og ut til kommunal hovedledning. Ved oppgraving av eksisterende røranlegg mot kommunale ledninger ble det avdekket gammelt stålvannrør og keramikkavløpsrør. Vannrøret bar preg av gammel alder, og det så ikke ut til å være skiftet ut på 70-100 år. Avløpsrøret var sprukket og hadde "skjøter som røtter hadde grodd inn hele veien på rørets lengde".

Kjøper har opplyst at utbedringsarbeidet var gjennomført og endte opp med å koste kr 637 244. Entreprenør B. som sto for utbedringen hadde utarbeidet en sluttrapport. Det ble fremlagt en oversikt over totale kostnader på kr 687 850. Per husstand utgjorde kostnadene kr 229 283.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at de samlede kostnadene utgjorde 4,7 % av kjøpesummen, og oppfylte den kvantitative vesentlighetsterskelen. Det måtte i tillegg hensyntas at boligen var oppført i 2013, med opplysninger om god standard, og at VVS fikk TG 1 ved salget. At mangelen knyttet seg til en del av boligen som berørte flere bruksenheter hadde kun betydning i spørsmålet om størrelsen på prisavslaget, og ikke for selve mangelsspørsmålet. Reklamasjonsfristen begynte først å løpe i slutten av august 2023.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 229 283, og forsinkelsesrente 23.2.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og at det uansett var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viste til at kjøper hadde vært kjent med en forverring av vannsituasjonen i lengre tid, og at kjøper burde ha avdekket feilen tidligere. Kjøpers andel av utbedringskostnadene utgjorde kun 1,56 % av kjøpesummen, og det var opplyst om varierende vanntrykk ved salget. Det forelå dermed ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, og har for det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen bl.a. uttalt følgende:

Sekretariatet forstår det slik at feilene som nå viser seg, synes å være en videreutvikling av feil ved vanntrykk som var opplyst om ved salget. At det dermed en stund etter overtakelsen blir behov for utskiftninger er

dermed påregnelig. Nemnda har vurdert sammenliknbare saker tidligere, se bl.a. FinKN 2023-683 og FinKN 2022-76.

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor, kan vi ikke se at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på utbedringskostnadenes størrelse sammenholdt med de risikoopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen.

Nemnda har kommet til samme resultat og tiltrer ovennevnte begrunnelse. Nemnda finner i tillegg grunn til å bemerke følgende: Av uttalelsen fra entreprenør B. datert 25.10.24 fremgikk bl.a. at firmaet hadde skiftet ut vann og avløpsrør fra tomten og ut til kommunal hovedledning. Ved oppgraving av eksisterende røranlegg mot kommunale ledninger ble det avdekket gammelt stålvannrør og keramikkavløpsrør. Vannrøret bar preg av gammel alder, «det så ikke ut til å være skiftet ut på 70-100 år». Avløpsrøret var sprukket og hadde «skjøter som røtter hadde grodd inn hele veien på rørets lengde». Kjøper har fremholdt at angivelsen av TG 1 for VVS i tilstandsrapporten er styrende for det avviket som nå er avdekket. Nemnda kan imidlertid ikke se at kjøper kunne ha noen berettiget forventning om tilstandsgrad 1 for noe annet enn VVS i egen leilighet. Det avviket som er avdekket gjelder den private stikkledningen mellom sameiet og den kommunale hovedledningen. Dette er noe annet enn det tilstandsrapporten beskriver.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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