

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-431

5.5.2025

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

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

35 år gammel bolig – vannrør – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9 andre ledd.

En enebolig oppført i 1989 ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.4.24. I tilstandsrapporten ble vann- og avløpsrør vurdert til mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Det ble opplyst at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg, og utskifting av rør ville være naturlig i forbindelse med oppgradering av våtrom. Etter overtakelsen, under utskiftning av varmtvannsbereder, påpekte en håndverker at vannrør var tynnslitte, og klare for utskifting. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig ettersom det fremgikk av tilstandsrapporten at umiddelbare strakstiltak ikke var nødvendig. Kjøper anførte også at risikoopplysningene i tilstandsrapporten var å anse som et ugyldig forbehold etter avhl. § 3-9 andre ledd, samt at selger og/eller selgers takstmann ga mangelfulle/uriktige opplysninger. Foretaket avviste kjøpers krav, og viste i hovedtrekk til risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 65 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved vannrør, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Buskerud oppført i 1989.

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

Boligen har gjennomgått oppussingsarbeider der stort sett alle overflater er oppusset de senere årene, med unntak av bad og vaskerom. Nye gulv, malte overflater, nytt kjøkken m.m.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Vannledninger – mørk TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, noe vannrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder vannrør i kobber.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør – mørk TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke registrert lufterør for avløp over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufterør for avløp skal i utgangspunktet føres over tak.

Det skal i utgangspunktet være stakeluke på stående avløpsrør men det kan være lagt opp til at rørlegger har mulighet til å stake via sluk.

Rørlegger må eventuelt ta en nærmere kontroll på dette og eventuelt vurdere om det er nødvendig å etablere stakeluke.

Videre fremgikk det av egenerklæringsskjemaet at selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført kontroll/arbeid på vann- og avløpssystemet på eiendommen.

Boligen ble solgt for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.4.24, og overtatt av kjøper den 14.6.24.

I forbindelse med utskiftning av varmtvannsbereder påpekte rørlegger at vannrørene ved eiendommen var klar for utskiftning. Det ble fremlagt pristilbud fra B AS på kr 86 355. Det fremgikk følgende av selskapets uttalelse om forholdet:

Vurdering av røranlegget

Ved skifte av VVB så man at varmtvannskobber røret er veldig tynnslett. Var vedlig varmt vann i kranene før bytte, tyder på at vvb har stått på for høy temperatur. Kobberrørene tårler dette dårlig. Se bilder på forskjell mellom varmtvannsrøret og kaldtvann. Ikke sjekket resten av røranlegget pga man må kappe røret for å sjekke, og rørene ligger i vegger/tak. Men ut ifra erfaring burde hele røranlegget byttes.

(...)

Oppsummering og konklusjon

Om røranlegget skal byttes medfører dette endel byggningsmessige arbeider itillegg til vedlagt pristilbud på nytt røranlegget. Priser et komplett nytt rør i rør system, selv om det bare er varmtvannsrøret som trengs å byttes pr dags dato.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at opplysningen i tilstandsrapporten om at rørene ikke hadde behov for umiddelbart utbedringstiltak. Kjøper har fremholdt at slikt umiddelbart utbedringsbehov eksisterte, og at forholdet utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble også anført at risikoopplysningene om vannrør i tilstandsrapporten var et ulovlig forbehold, jf. avhl. § 3-9 andre ledd, slik at risikoopplysningene ikke fikk rettslig virkning i mangelsvurderingen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 65 000, samt krav om forsinkelsesrente jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har avvist at forholdet utgjør mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til risikoen som ble formidlet gjennom salgsdokumentasjonen, herunder særlig at takstmann vurderte røranlegget til mørk TG 2. Foretaket har fremholdt at det ble presisert at skader plutselig kunne oppstå på eldre anlegg, slik at forholdet ikke utgjorde en mangel etter noen av bestemmelsene.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste særlig til alder og opplysningene ved salget, jf. FinKN 2024-945 og FinKN 2024-1061.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fant i sin delegasjonsavgjørelse ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. I begrunnelsen er det særlig vist til alder og opplysningene ved salget, jf. FinKN 2024-945 og FinKN 2024-1061.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det foreligger ikke holdepunkter for opplysningssvikt fra selgersiden, og tydelighetskravet i avhl. § 3-9 andre ledd er klart nok oppfylt.

Foranlediget av kjøpers nemndsanmodning vil nemnda understreke at det er det samlede risikobildet som inngår i forventningsvurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd. I denne saken ble både vannledningene og avløpsrørene gitt mørk TG 2, og det ble også opplyst om rørenes alder innebar en mulig risiko for plutselig skade. Etter en konkret helhetsvurdering anses derfor heller ikke foreligge mangel etter denne bestemmelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).