

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-521

21.5.2025

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

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

Brudd på avløpsrør – følgeskader – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1974 ble solgt for kr 4,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.3.23. Ved salget ble boligen markedsført som en «*flott, påkostet og innholdsrik familiebolig*». Avløpsrørene ble vurdert til mørk TG 2 pga. alder. Selger ga ingen negative opplysninger om avløpsrørene i egenerklæringen. Umiddelbart etter overtakelsen oppdaget kjøper vond lukt og mindre vannansamlinger på gulvet til toalettrommet i kjelleren. Etter at kjøper åpnet konstruksjonen, ble det avdekket et brudd på boligens avløpsrør fra overliggende kjøkken. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig og at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke kjente til forholdet og at avløpsrørene uansett ble gitt TG 2 som indikerte større avvik. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 699 905, krav om erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 1974.

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

Boligen ble oppført i 1974 og er senere bygget på 2 ganger. En gang i 1976 med garasje og den andre gangen i 2001 med en utvidelse av kjøkken. Boligen fremstår i dag velholdt og i god stand. De fleste av boligens overflater er pusset opp i senere tid og boligen fremstår tidsriktig og moderne.

(...)

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER:

Selger har i sin eietid utført en rekke oppgraderinger på boligen. Blant annet så er de fleste av boligens overflater blitt pusset opp, drenering er utbedret på baksiden av boligen, ny pipehatt er satt på, ny skyvedørsgarderobe er satt inn og gårdsrom er asfaltert. Tomten er også blitt beplantet og opparbeidet.

(...)

VEI, VANN OG AVLØP:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen hadde «normal standard». Overflater ble gitt TG 1, og det ble opplyst om laminatgulv i stue fra 2019 og malte overflater i 2019. Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt «mørk» TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») på grunn av ujevnheter, knirk og høydeforskjeller, mens etasjeskille ble gitt TG 1. Rom under terreng ble gitt mørk TG 2, og det ble

opplyst om påviste indikasjoner på noe fuktgjennomgang i kjellermur og grunnmur i garasje. Både innvendige og utvendige avløpsrør ble gitt mørk TG 2. Det ble opplyst at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men at det ut ifra alder kunne oppstå plutselige skader.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019, og at selger hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom var det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Sprekker i tynnpuss på gulv vaskerom

På spørsmål om det var utført arbeid på våtrommene var det krysset av for "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

Lagt varmekabler og tynnpuss på vaskerom, tilkopling av strøm utført av X elektriske.

X elektriske.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid eller kontroll på vann/avløp, eller om det var sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen, krysset selger av "nei".

Boligen ble solgt for kr 4 750 000 ved kjøpekontrakt signert den 14.3.23, og overtatt av kjøper den 11.5.23.

Like etter overtakelsen oppdaget kjøper vond lukt og mindre vannansamlinger på gulvet til toalettrommet i kjelleren. Kjøper meldte deretter saken inn til Fremtind Forsikring som åpnet konstruksjonen. Her ble det da avdekket et rørbrudd på boligens avløpsrør fra overliggende kjøkken. Kjøper reklamerte over forholdet i desember 2023.

Fremtind Forsikring AS oppga bl.a. følgende i sin rapport av 1.8.23:

Dagen etter overtakelse oppdaget vi små vannmengder på gulvet på toalettet i kjelleren som vi ikke visste hvor vannet og lukten kom fra. 08.06.2023 ble lukten sterkere og vannet forsvinner ikke. Skaden innmeldes til Fremtind Forsikring AS grunnet ukjent skadeomfang. [Kjøper] har vært kunde i selskapet fra 27.04.2023. Det er foretatt åpning av vegg mellom toalett og soverom og det oppdages brudd på 75 mm avløpsrør som kommer fra overliggende kjøkken og samtidig er benyttet som lufting på kloakk, derfor sterk lukt.

(...)

Røret er fra 1974 og plastrør av denne typen blir «sprø» og kan sprekke grunnet alder. Avløpsrøret har grums rundt røret og det er ekskrementer i vegg og rundt røret som er inntørket og tydelige tegn på mugg. Det er tydelige tegn som påviser at skaden har pågått over tid og skaden oppstod før [Kjøper] kjøpte og overtok boligen.

I rapport fra takstmann S av 13.11.23 fremgikk:

Konklusjon:

Lekkasje fra avløpsrør i plast har sprukket. Skade må ut fra omfang av påvist og målt fuktighet ha skjedd for en tid tilbake. Det er sannsynlig at sprekk og skadeomfang kan ha økt noe etter hvert som tiden har gått, uten at selger har vært kjent med dette.

Ifm inspeksjon ble målt høyt fuktnivå i oppførte gulv. Vann har fløtt ut under oppforet gulv i hele kjelleren. I soverommet og wc som ligger ved bruddsted er også registrert høy fuktighet nederst i veggplatene etter kapillært oppsug fra gulv.

Det vurderes at skade normalt burde blitt dekket under selgers bygningsforsikringen Tryg, da skade hovedsakelig har oppstått i selgers forsikringstid.

Selger opplyste i følge kjøper om misfarging i parkett under trapp opp til 1.etg. Selger trodde dette kunne ha skjedd en gang imf rensing av teppe i trapp. Takstmann har ikke registrert fukt på dette stedet ifm tilstandsrapportering.

Lekkasje har ført til omfattende skade i underetasje.

Kostnader for følgeskader ble vurdert til kr 699 905 iht. vedlagt kostnadskalkyle.

S Rør AS ga et pristilbud på demontering/remontering av WC for kr 27 087. R Trelast AS fremsatte et tilbud i tråd med vurderingen fra takstmann S på kr 610 900.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper viste i hovedsak til at det var tale om et stort og upåregnelig skadeomfang, og at selger måtte ha kjent til rørbruddet ettersom det ble avdekket vannansamling på gulvet like etter overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 699 905, samt krav om advokatutgifter på kr 86 906, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel. Når det gjaldt avhl. § 3-2 har foretaket vist til at både avløpsrør og andre sentrale bygningsdeler som rom under terreng fikk mørk TG 2. Foretaket har ellers tilbakevist at selger kjente til lekkasjen og at det foreligger takstansvar, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 og at selger trolig hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at skadenes omfang fremsto upåregnelige for kjøper, og at forholdet ble avdekket umiddelbart etter overtakelsen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 og at selger mest sannsynlig også hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Sekretariatet kom videre til at prisavslaget kunne settes til kr 580 000, inkludert kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det ble vist til følgende i begrunnelsen:

Ved mangel har kjøper krav på prisavslag. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 699 905. Slik vi forstår partene, er det enighet om at prisavslaget skal fastsettes i henhold til utbedringskostnadene, og vi kan heller ikke se at foretaket bestrider at beløpet kan legges til grunn som minste nødvendig utbedringskostnad iht. vedlagt dokumentasjon.

Foretaket har imidlertid anført at det ved mangel må gjøres et standardhevingsfradrag.

Det er også sikker rett at kjøper må tåle reduksjon av prisavslaget i tilfeller hvor utbedring gir kjøperen et bedre utgangspunkt enn det som følger av avtalen. Ifølge Trygve Bergsåker (6. utgave 2023 s. 388) er det et spørsmål om forlenget levetid på bygningsdelene eller det kan dreie seg om en forbedret standard i egentlig forstand.

Slik vi forstår kostnadskalkylen til takstmann S, må det mer eller mindre gjøres en oppgradering eller utbedring av hele underetasjen, og kjøper må derfor tåle et standardhevingsfradrag.

På den andre siden kunne kjøper stort sett ha relativt høye forventninger til boligens overflater, og det skal ellers ikke gjøres noe fradrag for poster som knytter seg til rigg, drift, avfuktning og rengjøring mm. Fradragets størrelse påhviler videre foretakets bevisbyrde, jf. LB-2009-194719, og at det ved en slik skjønnsmessig vurdering må utvises "forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør", jf. Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Nemnda slutter seg også på dette punktet til sekretariatets konklusjon.

Når det gjelder erstatning etter avhl. § 4-14 har sekretariatet uttalt følgende:

Det følger av fast nemndspraksis at kjøper har krav på nødvendige advokatkostnader og for øvrig takstkostnader, se bl.a. FinKN 2024-652. Kostnader som dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring kan

imidlertid ikke gjøres gjeldende, da det ikke foreligger et økonomisk tap. Nødvendige kostnader som ikke dekkes av forsikringen kan derfor kreves, og kjøper har krav på kr 13 122 for påløpte advokatkostnader, jf. fal. § 21-2 og/eller avhl. § 4-14, jf. avhl. § 3-7.

Kjøpers advokat har i brev av 2.5.25 fremsatt et «oppdatert» erstatningskrav på utgifter til advokat med kr 86 906,25. Nemnda finner det noe uklart hva som ligger i dette. Beløpet som ble krevd i klagen til nemnda – kr 13 122 – ble tilkjent av sekretariatet. Det er ikke inngitt noe fra kjøpers advokat etter klagen. Foretaket har heller ikke kommentert sekretariatets vurdering – eller foretatt seg noe annet som skulle tilsi at ytterligere juridiske kostnader skulle påløpe. Nemnda kan derfor vanskelig se at det er sannsynliggjort noe mer enn et helt marginalt beløp for gjennomgang av sekretariatets vurdering og sammendraget utarbeidet for nemnda. Samlet erstatning settes derfor skjønnsmessig til kr 20 000.

Forsinkselsrente fra påkravstidspunktet 14.12.23 er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).