

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-61

20.1.2025

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

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

Dårlig vanntrykk – eldre bolig – opplyst om "*reduisert vanntrykk*" – TG 2 – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-10.

En enebolig oppført i 1903 ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.9.23. I tilstandsrapporten var vannledninger og utvendige vann- og avløpsrør vurdert til "mørk" TG 2. Videre var det i egenerklæringen opplyst om "*reduisert vanntrykk*", men at dette "*fungerer greit for nåværende eier*". Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var svakt vanntrykk i boligen. Kjøper utbedret forholdet selv, og det fremgikk av faktura for arbeidet at årsaken til vanntrykket var eldre vannledning. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Det ble særlig vist til at informasjon fra selger ikke var dekkende for hvor dårlig vanntrykket viste seg å være etter overtakelsen. Det ble også anført at selgers takstmann ikke testet vanntrykket ved sin besiktigelse av boligen. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det ble opplyst om redusert vanntrykk i egenerklæringen, jf. avhl. § 3-10. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 215 186, og forsinkelsesrente fra 26.2.24.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1903.

I tilstandsrapporten ble bl.a. innvendige og utvendige vannrør vurdert:

Vannledninger – "mørk" TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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.

(...)

Utvendige vann- og avløpsledninger – "mørk" TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er ukjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er ukjent, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er opplyst om utskifting av vann og avløpsledninger på 1990 i tidligere rapport. VA er begrenset kontrollert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det fremgikk også av tilstandsrapporten at full funksjonstesting av bl.a. sanitæranlegget ikke var gjennomført av takstmann.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. Selger skrev følgende under "tilleggs kommentar" i egenerklærings skjemaet:

Redusert vanntrykk men ikke hatt behov for oppgradering siden det fungerer greit for nåværende eier, samme som for tidligere eier

Boligen ble solgt for kr 3 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.8.23, og overtatt av kjøper den 22.9.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var svakt vanntrykk i boligen, og innhentet en befaring rapport fra P. rørleggerforretning:

Kunde klager på dårlig vanntrykk, etter befaring på plassen kan jeg konstatere at vanntrykk er langt under hva som jeg tenker er ett akseptabelt vanntrykk.

Gatetrykket ligger på rundt 5 bar, men så fort mann trekker det i klosett eller åpner en kran så faller trykket ned mot 1 bars trykk.

Det er kommet en vannledning av nyere dato inn i boligen, type 32mm Pel (plast ledning)

Jeg har en teori om at denne er lagt fra huset og ut til utvendig bakkekran og muligens ikke ført videre ut på anborings klammer ute på kommunal ledning, hvis dette er tilfelle så er det trolig en gammel galvanisert ledning videre ut her som er rustet og grodd igjen.

Samme rørleggerfirma utførte utbedringsarbeider til en kostnad på kr 161 934. Det gjennomførte arbeidet ble beskrevet slik:

Kunde har dårlig vanntrykk. Vi har gravd oss ned på bakkekran, funnet at feilen ikke ligger her.

Her var det gammel vannledning fra bakkekran og over til kommunal ledning.

Skiftet vannledning

Tining av bakken pga frost

Kjøper har også fremlagt pristilbud for asfaltering på kr 37 500 inkl. mva. fra F. entreprenør, og en faktura for bygningsmaterialer på kr 15 752 fra Byggmakker.

Kjøper har anført at det lave vanntrykket utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at informasjonen som ble gitt av hhv. takstmann og selger ikke var dekkende for hvor dårlig vanntrykket viste seg å være etter overtakelse. Kjøper har anført at det ikke var opplyst tydelig nok om hvor dårlig vanntrykket var, jf. LB-2011-61224. Kjøper bemerket at selgers takstmann ikke hadde undersøkt vanntrykket, i strid med forskrift til avhendingslova §§ 2-2 og 2-3.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 215 186, samt krav om forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10, og at kjøper

hadde blitt informert om vanntrykket i forkant av kontraktsinngåelse.

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 kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova, og viste til at boligen var i tråd med avtalen, jf. avhl. § 3-1. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2024-635.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, eller 3-7 grunnet boligens dårlige vanntrykk. I avgjørelsen heter det:

I den forbindelse viser vi særlig til opplysningen om vanntrykket som fremgår av egenerklæringsskjemaet, herunder at boligen hadde "redusert vanntrykk". Det er derfor direkte opplyst om at det er dårlig vanntrykk ved eiendommen, og vi finner at opplysningen i all hovedsak er egnet til å forskyve risikoen for vanntrykket over på kjøper.

Vi bemerker i den sammenheng at når det er opplyst om et problem, har kjøper langt på vei risikoen for problemets omfang – se sammenligningsvis FinKN 2013-464, FinKN 2017-589 og FinKN 2014-519. Det er på det rene at dette rettslige utgangspunktet er videreført etter ny avhendingslov, se eksempelvis FinKN 2023-606 hvor det var opplyst om "stående vann på gressplen", og kjøpers mangelskrav som følge av oversvømmelse ikke førte frem. Vi viser også til FinKN 2024-110, der det var opplyst om "vanlig feststøy". Kjøpers mangelskrav som følge av støy fra utesteder i nærområdet utgjorde ikke mangel.

At dårlig vanntrykk inngikk i partenes avtale underbygges også av opplysninger i takstrapporten. Både innvendige og utvendige vannrør ble vurdert til "mørk" TG 2 av takstmann, som etter rapportens egen skala skal indikere at vedlikehold eller tiltak må forventes i nær fremtid etter overtakelse. Etter dette inngikk det i partenes avtale at eiendommen hadde vannrør som relativt kort tid etter overtakelse var modne for utskiftning. Vi viser i den forbindelse til fakturabeskrivelsen fra F. entreprenør, som utpeker nettopp vannrør som årsaken bak det lave vanntrykket.

Vi er imidlertid enige med kjøper at det er uheldig at vanntrykket ikke ble testet, og herunder beskrevet av takstmann i takstrapporten. Vi minner imidlertid om at det er det samlede opplysningsbildet som skal legges til grunn for mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2018-004, FinKN 2018-338 og FinKN 2022-345. Sakene gjaldt vurderinger etter avhl. § 3-8, men samme utgangspunkt må også gjelde for fastleggelsen av avtalens innhold. Ettersom dårlig vanntrykk er eksplisitt informert om i egenerklæringsskjemaet, har manglende informasjon i takstrapporten ikke avgjørende betydning.

Det avgjørende er at det samlede opplysningsbildet, hensyntatt tilstandsgradering på relevante bygningsdeler og eksplisitt informasjon i egenerklæringsskjemaet, tilsier klart at lavt vanntrykk inngikk i partenes avtale.

Vi viser også til FinKN 2024-635, som også gjaldt dårlig vanntrykk. I saken var det gitt mindre konkrete risikoopplysninger, men vannledninger og utvendige vann- og avløpsrør var vurdert til mørk TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel. Overført på foreliggende sak, illustrerer denne godt at vanntrykket ikke utgjør mangel – ettersom det er gitt mer konkrete risikoopplysninger i vår sak.

Etter dette inngikk det i partenes avtale at eiendommen hadde dårlig vanntrykk. Forholdet utgjør følgelig ikke mangel etter avhl. § 3-1.

Etter hovedsakelig samme begrunnelse vurderer vi det slik at forholdet heller ikke utgjør mangel etter avhl. § 3-2. Det kan neppe konstateres at dårlig vanntrykk var upåregnelig for kjøper, all den tid dette inngikk i partenes avtale.

Kjøper har også fremholdt at forholdet utgjør mangel etter avhl. § 3-7 om manglende opplysninger. I den forbindelse er det særlig vist til LB-2011-61224, som også gjaldt dårlig vanntrykk. I forkant av kontraktsinngåelse hadde selger informert om "dårlig vanntrykk". Etter overtakelsen viste det seg at eiendommen nærmest ikke hadde vanntilførsel, og var ubeboelig. Lagmannsretten fant derfor at opplysningen ikke var dekkende for realiteten, med mangelsansvar etter avhl. § 3-7 til følge.

Vi er i utgangspunktet enige med kjøper i at saken kan ha noe relevans. Det er imidlertid på det rene at saken stilte seg annerledes, ettersom eiendommen viste seg å være ubeboelig. Tilfellet i foreliggende sak er imidlertid at vanntrykket er redusert, og selgers beskrivelse av forholdet er etter vårt syn derfor dekkende for problemet.

Etter dette er det ikke gitt manglende opplysning etter avhl. § 3-7.

Videre finner vi det sannsynliggjort at takstmann ikke undersøkte boligen i tråd med forskrift til avhendingslova "tryggere bolighandel", ettersom dårlig vanntrykk ikke var påpekt i takstrapporten. Dette er imidlertid av underordnet betydning, ettersom kjøper likevel fikk opplysning om vanntrykket i egenerklæringsskjemaet. Hvorvidt rapporten skal anses som ugyldig jf. forskriftens § 1-5 jf. avhl. § 3-10, og eventuelle rettsvirkninger av dette, er følgelig ikke nødvendig for sekretariatet å ta stilling til. Opplysningen fremkommer uansett av egenerklæringsskjemaet.

Nemnda er enig i dette på alle punkt og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke grunnlag for å konstatere at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).