

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-1082

5.10.2026

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

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

Feil ved avløp – TG 2 – aldersbetraktninger – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig fra 1932 ble solgt for kr 5,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.7.23. Boligen ble markedsført som «Moderne og innbydende». I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at stikkledning fra offentlig nett frem til husvegg ble skiftet i regi av kommunen 2019. I tilstandsrapporten var avløpsrør gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), og det var opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert. Etter overtakelsen opplevde kjøper gjentatte ganger tilbakeslag i avløpsanlegget, som senere viste seg å skyldes feil ved avløpsrørene. Kjøper anførte bl.a. at forholdet var upåregnelig ut ifra opplysningene gitt ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var reklamert for sent, og at kjøper uansett måtte påregne utbedring av avløpsrørene grunnet alder. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 237 500, krav om takstutgifter kr 26 468, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Buskerud oppført i 1932.

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

Moderne og innbydende enebolig (...) Påkostet. (...)

Boligen er innbydende og topp moderne, (...)

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. det er lagt noen nyere rør til kjøkken fra kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er plast fra kjeller og oppover i etasjene. I kjellergulv er det eldre ledninger. Boligen har naturlig ventilasjon. 1. etasje har en ventil i vegger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Montert 6 kg brannslukningsapparat og røykvarsler. (...)

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Stikkledning fra offentlig nett frem til husvegg ble skiftet i regi av kommunen 2019. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Det ble opplyst om moderniseringsarbeider, herunder nytt kjøkken med hvitevarer og rør i rør, samt byttet stikkledning fra offentlig nett til husvegg i 2019.

I tilstandsrapporten fremgikk det at tilstanden anses som normalt god, men det måtte påregnes noen kostnader til oppgradering og vedlikehold. Det ble gitt følgende definisjon av TG 2 innledningsvis i rapporten:

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

Avløpsrør var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»), med opplysninger om avløpsrør av støpejern og plast. Det var plast fra kjeller og oppover etasjene. I kjellergulv var det eldre ledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på innvendige avløpsledninger. Det var ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom ville det være naturlig med utskiftning av rør. Eiendommen var tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Nye utvendige avløpsledninger fra utvendig side av bolig og frem til offentlig nett var fra ca. 2017 ifølge selger.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha kjøpt boligen i 2016. Selger kjente ikke til tilbakeslag av avløpsvann i sluk e.l., men opplyste om «Byttet stikkledning fra offentlig nett til husvegg.». Arbeidet var utført av firma. Selger opplyste om ufaglært arbeid, herunder «Nytt kjøkken ca. 2019, egeninnsats + rørlegger (rør i rør)».

Boligen ble solgt for kr 5 950 000 ved kjøpekontrakt datert 20.7.23, og overtatt av kjøper den 10.9.23.

Kjøper har forklart at de opplevde tilbakeslag første gang med behov for sugebil vinteren 2023, og deretter vinteren 2024. I begge tilfeller ble sugebil tilkalt for å bistå ved tett avløp. Det ble på det tidspunktet ikke konstatert feilkonstruksjon i rørene. Først ved tilbakevendende tilbakeslag våren 2025, ble det av rørleggerfirma F konstatert at forholdet skyldtes feilkonstruksjon av rørene, og at problemene ville gjenta seg med mindre rørene utbedres.

Kjøper reklamerte over tilbakeslag fra avløp den 30.4.25.

Kjøper måtte kontakte spylebil for å midlertidig løse problemet. Ved denne spylingen ble det konstatert at rørene var feilkonstruert ved uriktig fallforhold, samt at det var «bananform» på rør. Utrykningene fra rørleggerfirma F kostet kjøper samlet kr 26 467,50 ifølge fremlagte fakturaer.

I rapport fra rørleggerfirma F av 9.5.25 fremgikk bl.a. følgende:

Grunnet gjentatte runder med tett avløp, (sugebil har bistått 30.04.25, 31.12.24 og 11.12.23) ønsket kunde filming. Vi puttet såpe i røret for å følge fall, svanker og skjøter.

7,8 meter ut: overgang til plastrør, derfra er det skjøt omtrent annenhver meter.

Vannet renner sakte grunnet dårlig fall, og flere steder ser man at såpa henger fast i veggene, uten å flytte noe særlig på seg

Kjøper har opplyst at det ble innhentet pristilbud for utbedring av rørene fra byggefirma D på kr 237 500 inkl. mva.

Ifølge foretaket, har selger opplyst at forholdet var ukjent.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at kjøper ikke hadde noen forutsetninger for å være kjent med avviket før rørlegger konstaterte feilkonstruksjon våren 2025, og at reklamasjonen dermed var rettidig. Ettersom det er fallet ved rørene som er problemet, er det naturlig å anta at dette problemet også oppsto i selgers eiertid. Dette er ikke en plutselig skade, men noe som er oppstått over tid. Feil fall ved avløpsrør skulle vært gitt TG 3, jf. takstforskriften § 2-23. Det bør legges vekt på opplysningene om at anlegget fungerte, og at det ikke var behov for utbedringstiltak, noe som har vist seg å være feil. Det var ikke påregnelig at det allerede før overtakelsen hadde oppstått funksjonssvikt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 237 500, samt krav om takstutgifter på kr 26 468, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har mangler, og at det uansett er reklamert for sent. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper har hatt gjentatte runder med tett avløp der sugebil har bistått. Tett avløp med tilbakeslag for andre gang, etter forsøk på spyling, må sies å ha gitt kjøper en mistanke om feil. Det var på dette tidspunktet grunn til å foreta ytterligere undersøkelser og reklamere. Boligen er eldre, og avløpsrør var gitt mørk TG 2. Rørenes alder er videre ikke opplyst, og kunne være fra byggeåret. At fallet nå viser seg å være dårlig, er en naturlig følge av alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at avløpsrørenes alder, og at bygningsdelen var gitt TG 2. Sett i sammenheng med at det var opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på innvendige avløpsledninger, måtte kjøper påregne vedlikehold og utbedring av rørene med tiden.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Nemnda har i denne saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerk:

Foretaket har anført at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Flertallet har funnet reklamasjonsvurderingen noe krevende, all den tid spylingene som ble foretatt i 2023 og 2024 til en viss grad ga signaler om at det kunne være noe galt med avløpsrørene. Samtidig er det ikke uvanlig at eldre rør må spyles fra tid til annen. Under tvil har flertallet derfor kommet til at spylingene ikke ga tilstrekkelig indikasjon på en konstruksjonsfeil til at reklamasjonen må anses for sent fremsatt etter avhl. § 4-19.

Flertallet har videre kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Sekretariatet har vist til følgende når det gjelder dette spørsmålet:

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1932. Den var riktig nok moderne, og det var opplyst om nyere arbeid på avløpsrør. Det var plast fra kjeller og oppover i etasjene, det var lagt noen nyere rør til kjøkken fra kjeller, og stikkledning fra offentlig nett frem til husvegg ble skiftet i regi av kommunen i 2019.

I kjellergulv var det imidlertid eldre ledninger. Avløpsrør var gitt «mørk» TG 2 med opplysninger om at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på innvendige avløpsledninger. Det var ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom ville det være naturlig med utskifting av rør.

Kjøper har forklart at rørene var feilkonstruert ved uriktig fallforhold, samt «bananform» på rør. Rapport fra rørleggerfirma F 9.5.25 fremstår nokså knapp mht. hvor/hvilket rør som nå har feil, herunder om det er de eldre ledningene i kjellergulv eller nyere arbeid på avløpsrør. Årsak til dårlig fall er heller ikke opplyst i rapporten. Det er heller ikke opplyst hvilke deler av avløpsrøret kjøper nå krever utbedring for. Nemnda har vurdert sammenlignbare saker tidligere, se bl.a. FinKN 2024-945. (...) Se også bl.a. FinKN 2024-1061.

På bakgrunn av at enkelte av avløpsrørene var eldre, i tillegg til tilstandsgraden gitt av takstmannen, måtte kjøper påregne vedlikehold og utbedring med tiden.

Flertallet viser til at avløpsrørene som nevnt var gitt TG2 i tilstandsrapporten, med følgende merknader:

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Det er plast fra kjeller og oppover i etasjene. I kjellergulv er det eldre ledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Selv om TG 2 ble angitt som «mørk», er det for flertallet noe uklart hvilken betydning dette skal få i denne saken. For det første er «lys» TG 2 ikke benyttet i det hele tatt i rapporten. For det andre angis det at «lys» TG 2 omfatter «avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad)», noe som best synes å samsvare med opplysningene som nettopp er gitt under avløpsrørene. De konkrete opplysningene under tilstandsgraden må derfor vektlegges mer enn selve fargeangivelsen. I egenerklæringen krysset selger av «nei» for kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann etc., samtidig som det ble opplyst om skifte av stikkledning.

Slik flertallet ser det, kunne kjøper forvente eldre avløpsrør med et fremtidig, men usikkert vedlikeholdsbehov. Det ble gitt to betryggende opplysninger: Plastrør – formodentlig av nyere dato – fra kjeller og oppover i etasjen, samt fungerende avløpsanlegg som per i dag ikke må skiftes. Samtidig ble kjøper gjort oppmerksom på at halvparten av forventet brukstid var utløpt og at skifte av rørene ville være naturlig ved neste oppgradering av våtrom. Det ble angitt at «skader» kan plutselig skje på «eldre anlegg».

Flertallet er enig med sekretariatet i at det er noe uklart hvor avviket rent faktisk er avdekket. Merknadene fra rørleggerfirma F lød som følger:

Grunnet gjentatte runder med tett avløp har (sugebil har bistått 30.04.25, 31.12.24 og 11.12.23) ønsket kunde filming. Vi puttet såpe i røret for å følge fall, svanker og skjøter.

7,8 meter ut: overgang til plastrør, derfra er det skjøt omtrent annenhver meter. Vannet renner sakte grunnet dårlig fall, og flere steder ser man at såpa henger fast i veggene, uten å flytte noe særlig på seg.

Kjøper har fremholdt at det dårlige fallet skyldes «bananform» på rørene, og at det dermed er tale om en konstruksjonsfeil – ikke funksjonssvikt som skyldes alder. Foretaket har til dette kort vist til følgende i klagesvaret:

At fallet nå viser seg dårlig, er en naturlig følge av alder. Dersom fallet har vært dårlig siden rørene ble lagt, med påfølgende tilbakeslag, har det formodningen mot seg at rørene har fungert i alle disse årene uten å ha blitt skiftet ut.

Kjøper kunne med fordel ha fremlagt tydeligere dokumentasjon på konstruksjonsfeilen som er anført i saken. Heller ikke pristilbudet fra byggefirma D for utbedringen er fremlagt. På bakgrunn av beskrivelsen fra rørleggerfirma F mener flertallet likevel at feilen som er avdekket mest

sannsynlig har oppstått der rørene går over til å bli plast, jf. formuleringen «overgang til plast». I så fall kan avviket neppe henføres til de eldre ledningene i kjelleren. Det er dermed mer naturlig å anse dette som en konstruksjonsfeil, enn et avvik som har oppstått grunnet elde/slitasje. Saken skiller seg dermed noe fra både FinKN 2024-945 og FinKN 2024-1061, der det bl.a. var opplysninger i egenerklæringsskjemaet som skapte utfordringer for forventningsvurderingen. I vår sak krysser selger som nevnt av «nei» for problemer med avløp, samtidig som takstmannen har differensiert mellom eldre rør i kjeller og plastrør oppover i huset.

Sett i lys av at det her er snakk om en skjult feil ved avløpsrørene, samt at opplyst utbedringskostnad også er relativt høy – kr 237 500 – har flertallet, riktignok under tvil pga. det begrensede faktagrunnlaget i saken, landet på at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Medlemmet Norman ønsker i tillegg å bemerke følgende:

Utgangspunktet etter lovendringen fra 2022 er at selger bærer risikoen for feil og mangler som enten er skjulte eller som det ikke er gitt informasjon om ved avtaleinngåelsen, jf. bl.a. HR-2025-1749-A avs. 50. Et av hovedformålene med å fjerne muligheten til å selge en bolig «som den er» i forbrukertilfeller, og flytte mangelsvurderingen over til den abstrakte mangelsvurderingen i avhl. § 3-2 første ledd, var nettopp å senke terskelen for når det forelå mangel, jf. Harald Benestad Anderssen i Karnovs note 2 til § 3-2. Disse utgangspunktene er sentrale for den vurderingen som må foretas i denne saken, som nettopp gjelder en skjult konstruksjonsfeil ved boligens avløpsrør, som det ikke var opplyst om ved avtaleinngåelsen.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, finner flertallet som nevnt at det er uheldig at kjøper ikke har fremlagt pristilbudet fra byggefirma D. Av den grunn har flertallet kommet til at det ikke er forsvarlig å utmåle noe prisavslag i saken.

Kjøper har i klagen til nemnda fremsatt krav om kr 26 469 i erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til sakkyndig bistand. Det fremgår dog av salgskontrakten at boligkjøperforsikring skal være tegnet, som normalt dekker slike utlegg. Der et krav dekkes under boligkjøperforsikring, foreligger som et utgangspunkt ikke et økonomisk tap kjøper kan kreve erstattet av selger under kontrollansvaret etter avhl. § 4-14, jf. bl.a. FinKN 2020-547 med videre henvisninger. Slik saken er opplyst, finner flertallet derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning.

Mindretallet – Skogvold – bemerker:

Mindretallet har kommet til samme resultat som sekretariatet og mener at kjøper ikke har sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Boligen er oppført i 1932. Av salgsdokumentasjonen fremgikk det at avløpsanlegget besto av både støpejern og plast, at det var eldre ledninger i kjellergulvet, og at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på de innvendige avløpsledningene. Avløpsrørene var gitt TG 2, med opplysning om at skader kunne oppstå plutselig på eldre anlegg. Kjøper fikk dermed klar informasjon om at deler av avløpsanlegget var av eldre dato og kunne ha et fremtidig vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Mindretallet legger avgjørende vekt på at det foreligger et begrenset og uklart faktagrunnlag. Rapporten fra rørleggerfirma F dokumenterer at vannet renner sakte på grunn av dårlig fall, men gir ikke grunnlag for å fastslå hvor avviket er lokalisert, hva som er årsaken til forholdet, eller når dette oppsto. Rapporten dokumenterer heller ikke at avviket knytter seg til nyere rørarbeider eller overgangen til plastrør, fremfor de eldre delene av avløpsanlegget.

Etter mindretallets syn foreligger det derfor ikke tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at forholdet skyldes en konstruksjonsfeil i nyere rør. Den fremlagte dokumentasjonen sannsynliggjør ikke at det foreligger et upåregnelig avvik som går ut over det kjøper måtte forvente på bakgrunn av boligens alder og de opplysningene som ble gitt ved salget.

Kjøper har bevisbyrden for at vilkårene for mangelsansvar er oppfylt. Når det fortsatt er uklart både hvor avviket befinner seg og hva som er årsaken til dette, kan mindretallet ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt.

Mindretallet viser også til at kjøper opplevde tilbakeslag med behov for sugebil både i desember 2023 og desember 2024. Selv om det ikke er uvanlig at eldre avløpsrør kan ha behov for spyling, ga den gjentatte problematikken etter mindretallets syn kjøper en klar oppfordring til å undersøke forholdet nærmere. Senest etter tilbakeslaget i desember 2024 forelå det tilstrekkelige holdepunkter for at det kunne foreligge et avvik ved avløpsanlegget. Når reklamasjon først ble fremsatt 30.4.25, mener mindretallet at reklamasjonen uansett er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter en samlet vurdering finner mindretallet at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Klagen kan heller ikke føre frem som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).