

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-193

20.2.2026

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

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

Feil ved utvendig avløpsrør – TG 0 og TG 1 på innvendige rør – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1952 ble solgt for kr 3,15 mill. i september 2024. Det var ved salget opplyst om god boligstandard og at boligen ble pusset opp i 2022. Boligen hadde lekkert flislagt bad, oppusset i 2022. Innvendige vannledninger var av plast (rør i rør), og «Nytt anlegg» fra hovedinntak ble utført i 2022. Innvendige avløpsrør var montert i 2022 ved renoveringen. Badet og innvendige vannledninger var gitt TG 0, mens avløpsrør var gitt TG 1. Utvendige forhold var ikke vurdert. Kjøper opplevde tilbakeslag i sluk på våtrom kort tid etter overtakelsen, og anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav bl.a. under henvisning til at de utvendige rørene var eldre, og at forholdet oppsto som følge av slitasje/elde. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 57 825, egenandel fra bygningsforsikring på kr 10 000 og forsinkelsesrente regnet fra 31.3.25.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1952.

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

Lys og moderne 2-roms selveierleilighet (...)

Leiligheten har en god boligstandard og ble pusset opp i 2022 - så her kan man flytte rett inn i en fresh og delikat leilighet. (...)

Sameiet (...) er et lite sameie på kun 3 seksjoner. (...)

Standard

Hyggelig og moderne 2-roms selveierleilighet med en gjennomgående god og moderne standard. Boligen er vesentlig pusset opp i 2021 og 2022, så her kan man flytte rett inn i en moderne og fresh leilighet (...)

Bad:

Lekkert flislagt bad. (...)

Byggemåte

Småhus fundamentert til antatte faste masser. Konstruksjoner i tre / mur. Yttervegger utvendig forblendet med panel og malte murflater. Sadlet yttertak av tre antatt tekket med takstein.

Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. (...)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap på badet. Nytt anlegg fra hovedinntak ble utført i 2022. Utført av (R.). Avløpsrør av plast/jern i felles deler. Rør i fellesarealer er ikke vurdert av undertegnende. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.

Innvendige avløpsrør fra utstyr montert 2022 i forbindelse med renoveringen. (...)

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. 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.

I tilstandsrapporten fremgikk det at badet var gitt TG 0, men at bygninger kunne ha skjulte feil og mangler som var vanskelige å oppdage ved visuell befaring. Rapporten var i hovedsak avgrenset til innvendig i selve boligen. Utvendige forhold var ikke vurdert i borettslag og sameier. Det var opplyst om oppussing i 2022: «Selger har utført i sin botid oppussing av hele leiligheten med nytt bad, strøm, kjøkken og overflater». Om badet var det opplyst at dette ble oppusset i 2022, og hadde gjenværende garanti, gitt TG 0. Det var vist til dokumentasjon fra firmaer. Hulltaking (TG IU) var ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Om vann og avløp var det opplyst:

TG 0 - Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap på badet. Nytt anlegg fra hovedinntak ble utført i 2022. Utført av (R.).

TG 1 - Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern i felles deler. Rør i fellesarealer er ikke vurdert av undertegnende. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Innvendige avløpsrør fra utstyr montert 2022 i forbindelse med renoveringen. (...)

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2022. Selger opplyste å ikke kjenne til feil ved bad/våtrom, og opplyste om arbeid ved faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det var opplyst om firma på rørlegger og membran. Selger kjente ikke til tilbakeslag av avløpsvann i sluk e.l., eller arbeid/kontroll på vann/avløp.

Boligen ble solgt for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 17./19.9.24, og overtatt av kjøper den 24.11.24.

Kjøper oppdaget tilbakeslag i sluk på våtrom, samt slitasje og brudd på rørsystemene noen få dager etter overtakelse. Kjøper forsøkte å kontrollere situasjonen, men klarte ikke å forhindre at vannet rant over terskelen og ut i gangen.

Kjøper reklamerte 2.12.24 over:

- Bad: Avløpsvann kommer opp av sluk i dusjen
- Lekkasje/fukt: Avløpsvannet renner ut på store deler av badet og ut i gangen
- Feil ved tilbakeslag/pumpe på toalettet

Selger opplyste i e-post 3.12.24 til foretaket:

1. Kjennte du til forholdet det reklameres på før boligen ble solgt?

Nei

2. Ble det gitt muntlige eller skriftlige opplysninger til kjøper som omhandler det forholdet kjøper har meldt inn, i tilfelle når ble disse opplysningene gitt?

jeg kunne ikke informere om ting jeg ikke har opplevd eller sett før selv

3. Er det gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler det reklameres på, eventuelt hva har blitt gjort, når ble det gjort og hvem har utført disse arbeidene?

Nei

Kjøper kontaktet sin husforsikring i Gjensidige Forsikring, som innhentet en rapport fra Polygon datert 6.12.24:

Årsak: Tilbakeslag av forurenset vann tilknyttet kloakksystemet. Forurenset vann har kommet i retur på grunn av blokkering i avløpet. Det er også registrert betydelig slitasje og brudd på rørsystemene. Årsaken til dette er aldring, slitasje og manglende vedlikehold. (...)

Mulig regress?

Nei

Ingen kan klandres for hendelsen (...)

Fukt opptrekk i vegger i gang Ca 5 kvm totalt

Fukt under laminat som henger sammen med stue og kjøkken (...)

Oppsummering

Kunden informerer om tilbakeslag av infisert vann. De har forsøkt å kontrollere situasjonen så godt som mulig, men klarte ikke å forhindre at vannet rant over terskelen og ut i gangen. Under befaringen ble (H.) kontaktet og ankom kort tid etter. De kunne bekrefte at rørene var tette, og det ble også påvist brudd på avløpet. Det anbefales å grave fremfor rørfornyng på grunn av flere forskyvninger i rørene.

I rapport fra rørleggerfirma H av 6.12.24 fremgikk det at det ved rørinspeksjon i sluk var avdekket brudd, tverrforskyvning og korrosjon/slitasje.

Firma E ga pristilbud av 21.3.25 på kr 173 475. Rørfornyng var oppgitt til kr 73 250, og på vedlagt skisse fremgikk det at avløpsrøret skulle punktoppgraves og utbedres utvendig. Det ble fremlagt faktura fra firma V av 27.5.25 på kr 28 225 for rørfornyng.

Gjensidige oppga en egenandel på kr 10 000 under bygningsforsikringen. Kjøper krevde 1/3 av kr 173 475, da kostnadene ble fordelt mellom sameierne. Kjøper fremla en e-post fra styret hvor det fremgikk at kjøper hadde betalt egenandel på kr 10 000 hos husforsikringen.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at badet var gitt TG 0 og TG 1. Oppussingene ble utført i 2022 av faglærte håndverkere. Boligens avløpsrør ble også gitt TG 1. Det samlede opplysningsbildet ga kjøper en berettiget forventning om at boligen hadde et bad med tilnærmet ny standard. Avvik ved avløpssystemet på tilhørende bad var ikke påregnelig. Feil ved avløpsrør skyldtes brudd i stikkledning, og at dette var felles rør som ikke ble vurdert i tilstandsrapporten. Boligens avløpsrør og vannledninger ble gitt TG 1 og 0 på tross av at takstmannen var kjent med boligens byggeår. Selger og selgers takstmann «kjente til eller måtte kjenne til» aldring, slitasje og manglende vedlikehold ved avløpsrør. Selger måtte ha vært kjent med rørets faktiske tilstand da badet ble oppgradert i selgers eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 57 825, egenandel fra husforsikring på kr 10 000 og forsinkelsesrente regnet fra 31.3.25.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Rørbrudd hadde oppstått som følge av elde og slitasje på felles avløpsstrekning/utvendig rørstrek. Ved kjøp av eldre hus måtte man påregne kostnader til oppgraderinger. Kjøper kunne ikke forvente at ledningen var nyere enn byggeåret 1952, og takstmann har helt konkret opplyst om at felles rør ikke var vurdert. Det var altså ikke den felles utvendige stikkledningen som ble gitt TG 1, men det nyere røropplegget i selve leiligheten. Selger opplevde ikke tilbakeslag i sin eiertid, og i forskrift til avhendingslova var det ikke stilt krav til at takstmann skulle vurdere utvendig felles avløpsledning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og la vekt på at det var gitt positive opplysninger om innvendige avløpsrør, noe som gjorde det upåregnelig med svikt ved utvendige avløpsrør kort tid etter overtakelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og viste til følgende:

Det var (...) opplyst om god boligstandard og at boligen ble pusset opp i 2022.

Boligen hadde lekkert flislagt bad, oppusset i 2022. Innvendige vannledninger var av plast (rør i rør). «Nytt anlegg» fra hovedinntak ble utført i 2022. Innvendige avløpsrør fra utstyr var montert 2022 i forbindelse med renoveringen. Badet og vannledninger (innvendige) var gitt TG 0. Avløpsrør var gitt TG 1, og var av plast/jern i felles deler. Det var antatt at lufte- og stakemulighetene på anlegget var funksjonelt, dog var dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Innvendige avløpsrør var fra utstyr montert i 2022 i forbindelse med renoveringen.

Kjøper måtte på bakgrunn av opplysningene gitt før salget kunne legge til grunn at avløpsrørene var i god stand. Svikten ble oppdaget kort tid etter overtakelse, og har nær sammenheng med de innvendige avløpsrørene, noe som ut fra opplysningsbildet fremstod upåregnelig for kjøper. Sekretariatet har merket seg at forholdet synes å ha sammenheng med slitasje/alder/vedlikehold, men kan ikke se at det får avgjørende betydning i denne saken, sett i lys av de positive opplysningene som ble gitt om bad/vann/avløp. Nemnda har vurdert tilsvarende saker tidligere, se bl.a. FinKN 2025-152 hvor sekretariatet kom i sin vurdering til at avviket ved røropplegget utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. I vurderingen var det bl.a. vektlagt at vannledninger og avløpsrør ble gitt TG 1. Nemnda kom til samme konklusjon og tiltrådte sekretariatets begrunnelse. Se også FinKN 2025-521. Se motsetningsvis FinKN 2025-784 og FinKN 2024-78 hvor nemnda vektla at det var gitt TG 2/TG 3.

Foretaket har bragt saken inn for nemnda og prinsipalt anført at det ikke foreligger mangel, subsidiært at prisavslaget er satt for høyt. Det er ikke innkommet noe fra kjøper.

Nemnda har funnet vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd noe tvilsom, men har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge noe forventningsavvik og dermed en mangel.

Nemnda viser til at det i tilstandsrapporten eksplisitt ble angitt innledningsvis at utvendige forhold ikke ble vurdert «da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget», samt at «rør i fellesarealer er ikke vurdert av undertegnede». Selv om avløpsrørene ble gitt TG 1, fremgikk det videre spesifikt under dette punktet i tilstandsrapporten at «Rør i fellesarealer er ikke vurdert av undertegnede. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.» Så vidt nemnda forstår, er det avdekket rørbrudd i sameiets utvendige rør. Det vises her til rapport fra rørleggerfirma H den 6.12.24 og pristilbudet fra firma E. Nemnda kan derfor ikke se at det er «nær sammenheng med de innvendige avløpsrørene», slik sekretariatet har lagt til grunn. Selv om innvendige rør ble omtalt i positive ordlag og gitt TG 1, kan nemnda ikke se at kjøper kunne ha noen berettiget forventning om at dette også gjaldt sameiets utvendige rør. Tvert imot hadde takstmannen tydelig avgrenset sine vurderinger mot disse. Boligens alder, 1952, blir dermed et sentralt referansepunkt for disse rørene. Alle forhold tatt i betraktning kan nemnda derfor ikke se at det foreligger noe avvik fra det forventbare og dermed mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda tilføyer at den heller ikke kan se at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).