

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-277

10.3.2026

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

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

Avvik ved vanntilførsel – utbetaling til nabo – avvisning? – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1979 ble solgt for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.2.23. Boligen ble markedsført som en lekker og omfattende renoveret enebolig. I tilstandsrapporten var vannledninger gitt både TG 1 og TG 2. Det fremkom at boligen hadde nytt vanninnlegg fra 1990-tallet. I tillegg var det opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg var oppbrukt. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at naboens hovedvannledning gikk gjennom kjøpers tomt. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte bl.a. at det forelå avvik fra det avtalte. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at foretaket allerede hadde utbetalt kostnader til eier av naboeiendommen for å utbedre forholdet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, men tok ikke stilling til utmålingen av prisavslaget. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 261 642, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved vanntilførsel til naboeiendom 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 Østfold, oppført i 1979 og modernisert i 2020.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en «lekker og omfattende renoveret» enebolig. Det fremgikk at boligen hadde fått nye overflater, nytt lekkert kjøkken, 2 nye og moderne bad, nytt vaskerom, nytt sikringsskap og nytt elektrisk anlegg samt nyere drenering (2015).

I tilstandsrapporten var det gitt to ulike tilstandsgrader for vannledninger, hvor den ene var gitt lys TG 2 («Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak») og den andre TG 1. Det ble opplyst at boligen hadde nytt vanninnlegg og tilkobling til offentlig vannforsyning fra 1990-tallet. Hovedstoppekran og vannmåler ble opplyst å være plassert i luke under rørfordelingsskapet på vaskerommet. Det var i tillegg en frakoblet stoppekran og vannmåler som selger antok var tidligere vannforsyning til stallen på nabogården. Takstmannen uttalte at det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk. Tilstandsgraden ble gitt på bakgrunn av alder, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg var oppbrukt.

Videre ble det også opplyst at deler av vannforsyning var rør-i-rør-system fra 2020, og at nytt rørfordelingsskap med hovedstoppekran var plassert på vaskerommet. Det ble opplyst om eget fordelerskap for badet i 1. etasje mellom bad og soverom.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1992. På spørsmål om kjennskap til feil ved, utført arbeid eller om det har vært kontroll på vann/avløp ble det krysset av på «ja, kun av faglært» og opplyst om at boligen er drenert, og at innvendige skader var utbedret i 2015.

Boligen ble solgt for kr 5,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.2.23, og overtatt av kjøper den 15.4.23.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at naboens hovedvannledning gikk gjennom kjøpers tomt, og kjøper reklamerte den 6.6.24.

Det er fremlagt uttalelse fra et vannverk hvor det i korte trekk fremgår at det ble gjennomført befaring av drikkevannsinstallasjon til den aktuelle boligen samt naboeiendommen den 21.5.24. Bakgrunnen for dette skyldtes at den aktuelle boligen ikke tidligere har vært registrert i vannverkets register. Det ble ved overtakelsen også funnet 2 vannmålere.

Det ble opplyst at begge eiendommene tidligere hadde vært eid av samme eier, og at drikkevannet gikk fra den ene eiendommen og videre til den andre. Det viste seg at nabogårdens vannmåler befinner seg i den aktuelle boligen. Vannverket krever at installasjonene oppgraderes. Det ble presentert tre ulike måter å utbedre dette på, og kjøper og naboen er blitt enige om å utbedre forholdet etter det første alternativet. Arbeidet omfatter å skifte dagens bakkekran med en kum der vannledningene splittes.

Det er fremlagt tilbud fra byggefirma A datert 14.8.24. Arbeidet omfattet blant annet legging av vannledning over på naboens eiendom. Det heter blant annet i tilbudet at det skal settes ny kum med tilgang til stoppekraner og vannmåler. Pristilbudet som ble gitt var på kr 360 250.

Det er også gitt pristilbud for kostnader som ville bli utført på kjøpers eiendom. Kostnadene estimeres å være på kr 223 025. Kjøper har også fremlagt kostnader for rørleggerarbeid. Arbeidet omfattet montering av tilbakeslagsventiler, vannmålere og tilkobling av hovedvann i kum. Kostnadene estimeres å være på kr 38 116.

Foretaket har i e-post av 11.4.25 opplyst at kravet allerede er utbetalt. Det hitsettes:

Slik vi forstår det er de oversendte pristilbudene relatert til det utvendige arbeidet med å etablere ny vannledning til naboeiendommen i (...), da det går frem av redegjørelsen fra vannverk H at det allerede er vannledning og vannmåler til (...).

Selskapet har foretatt en utbetaling til nabo i (...) for dette forholdet, og det vises til at det samme pristilbudet fra byggefirma A ligger til grunn i sakene. Det er utbetalt for de arbeidene som skal gjøres i henhold til alternativ 1, som deres side opplyser at er det alternativet kjøper og nabo har blitt enige om. Dersom det er noe som gjenstår bes det om at dette tas med nabo.

Ettersom det er foretatt en utbetaling for utbedring av det reklamerte forhold er vi av den oppfatning at det ikke er grunnlag for en utbetaling i denne saken. Det bes om tilbakemelding dersom noen av pristilbudene gjelder andre arbeider enn det som skal gjøres i forbindelse med etablering av den nye vannledningen.

Kjøper har innhentet uttalelse fra eier av naboeiendommen datert 22.4.25:

Mitt krav til forsikringsselskapet, ClaimsLink, var å få en lovlig vanntilkopling til min eiendom uavhengig av dere. Jeg la til grunn pristilbudet jeg hadde fått fra byggefirma A (på ca. 470.000) hvor jeg fikk egen kum og ledning på egen grunn, alternativ 2 fra vannverkets skisse. Jeg tror jeg har oversendt denne korrespondansen til deg tidligere.

Da jeg etter seks/syv måneder endelig fikk en saksbehandler hos ClaimsLink som virket, gikk det veldig fort, og mesteparten av dialogen gikk på telefon. Saksbehandleren var i direkte kontakt med byggefirma A (for øvrig uten at jeg ble informert om det), som oversendte tilbudet han hadde sendt til deg, angående utbedringskostnader. ClaimsLink la deretter til grunn at dette var rimeligste måte å foreta utbedringen på, og billigste utbedringskostnad skulle legges til grunn for beregning av erstatning til meg. Jeg fikk et tilbud fra ClaimsLink basert på pristilbudet byggefirma A hadde sendt til deg.

De hadde også bakt inn i tilbudet, 40.000 kroner som tort og svie for fra andre utbedringer jeg har måttet foreta på eiendommen, som selger burde ha opplyst om, blant annet et tidligere krav jeg hadde meldt inn. Dette står ikke i det skriftlige tilbudet, men ble opplyst på telefon. Jeg ble bedt om å oversende faktura på utbedringskostnaden på reparasjon av taket som måtte gjøres like etter overtakelse.

Tilbudet jeg fikk, var på 240.000. Jeg fikk en kort svarfrist, og jeg aksepterte tilbudet.

I retrospekt syns jeg det er veldig underlig at pristilbudet du hadde fått, legges til grunn for en erstatning til meg. Det er jo ikke et tilbud jeg har fått som ivaretar f. eks helt basale ting som vannmåler på min eiendom. Jeg har rett og slett hatt altfor stor respekt for trusselen om at erstatningstilbudet frafalles hvis jeg ikke aksepterer innen fristen, til i det hele tatt å henge meg opp i de underlige vurderingene i prosessen her.

Si fra hvis du trenger noe mer fra meg.

I e-post av 11.6.25 ba foretaket om oppdatering av status fra eier av naboeiendommen ettersom også kjøper hadde reklamert til foretaket. Naboen bekrefter at det er igangsatt arbeid i henhold til plan.

Kjøper har forklart at foretaket selv tok kontakt med byggefirma A for undersøkning av et rimelig pristilbud. I vurderingen ble ikke kostnadene som kun gjaldt naboeiendommen skilt ut, men det ble lagt til grunn det fulle pristilbudet ved utmålingen. Kjøper har vist til at naboeiendommen ikke har fått fullmakt til å inngå avtaler på vegne av kjøper, og at naboeiendommen ved aksept av foretakets tilbud ikke kan avskjære kjøpers krav. Kjøper har tatt kontakt med byggefirma A, som har skilt ut kostnadene som kun knytter seg til kjøpers eiendom.

Selger har i sin forklaring til foretaket bestridt kunnskap om forholdet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at kjøper fikk opplyst at tidligere løsning med vannforsyning til naboeiendommen var frakoblet. Dette viser seg ikke å stemme overens med de faktiske forhold, og det foreligger et avvik fra avtalen. Det anføres videre at boligen er i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Det ble ikke gitt opplysninger som signaliserte risiko for at naboens nåværende vanntilgang gikk gjennom den aktuelle boligen. Ei heller er det gitt konkrete opplysninger som signaliserte risiko for at kjøper ville bli belastet kostnader i forbindelse med nødvendige tiltak for å utbedre avviket. Det anføres også at det foreligger tilbakeholdte og/eller uriktige opplysninger, som har virket inn på avtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 261 642, samt krav om forsinkelsesrenter 22.10.22.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Det er ikke sannsynliggjort et økonomisk tap i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at kravet allerede er utbetalt til naboeiendommen for det aktuelle forholdet, på bakgrunn av pristilbudet som er fremlagt. Det kan ikke utbetales to ganger for samme skade. Foretaket har også bestridt at kjøper fikk opplyst at vannmåler var frakoblet, men at det kun var en antakelse. Videre er det lagt vekt på at vannledninger var vurdert til TG 2, og at kjøper fikk opplyst at vannmåleren på eiendommen tidligere var koblet til nabogården. Selger har også bestridt kjennskap til forholdet, og at det forelå uriktige opplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede. Sekretariatet viste bl.a. til at det var uklart hvilke arbeider som var utført, hvilke arbeider som gjensto, og hva utbetalingen fra foretaket dekket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at saken burde avvises, og viste til bl.a. følgende i begrunnelsen:

Slik vi forstår saken er kjøpers mangelskrav knyttet til avvik ved at naboeiendommens stoppekran og vannmåler er koblet til kjøpers bolig. I e-post fra nabo, er det bekreftet at eier av nabotomten også har fremsatt krav mot boligselgerforsikringen, tegnet i samme foretak. Foretaket har bekreftet at det er utbetalt

kr 200 000 for utbedring til naboen. Den aktuelle naboen er imidlertid ikke part i saken, og vi har vanskeligheter med å vurdere saken på bakgrunn av de fremlagte dokumentene.

Sekretariatet har etterspurt en nærmere redegjørelse for hvilke arbeider som er utført og eventuelt hva som gjenstår. Vi kan imidlertid ikke se at kjøpers tilbakemelding i tilstrekkelig grad redegjør for dette, og vi viser til at det er kjøper som har bevisbyrden, og eventuelle uklarheter må være kjøpers risiko.

Etter en samlet vurdering kan vi altså ikke se at denne saken er fremstilt på en måte som gjør det mulig å foreta en forsvarlig behandling på bakgrunn av sakens dokumenter. Slik vi forstår saken er de angitte kostnadene knyttet til både kjøpers og naboens eiendom. Dersom utbetalingen fra foretaket til naboen også omfatter arbeider på kjøpers tomt, eller som helt eller delvis vil utbedre det påberopte mangelsforholdet, må dette åpenbart hensyntas ved beregningen av kjøpers prisavslag.

Nemnda har kommet til at det er sannsynliggjort mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for vannanlegget, men har på samme måte som sekretariatet landet på at det ikke er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon til å kunne utmåle et prisavslag etter avhl. § 4-12. Nemnda anser det mer naturlig å anse dette som et spørsmål om manglende oppfyllelse av kjøpers bevisbyrde - og finner derfor ikke grunnlag for å avvise saken. Nemnda ser ikke bort fra at kjøper kan ha krav på et prisavslag i denne saken, men det må i så fall klargjøres hva som gjenstår av mangelsforholdet å utbedre etter at arbeidene på naboens tomt er fullført. Nemnda slutter seg derfor til følgende merknad fra sekretariatet:

Vi vil for ordens skyld kort bemerke at det ikke er riktig som foretaket har anført at det er et vilkår om økonomisk tap for å kreve prisavslag, og forliket som foretaket har inngått med naboen binder åpenbart heller ikke kjøper.

Utmålingen av prisavslaget skal imidlertid ta utgangspunkt i nødvendige utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Dersom naboen har utbedret, eller skal utbedre, hele eller deler av mangelsforholdet, er det åpenbart ikke nødvendig å gjøre arbeidet en gang til. Vi viser for øvrig til LB-2012-114605, hvor retten kom til at kjøpers krav om prisavslag hadde falt bort ved at mangelen ble utbedret (en vanskelig nabo ble tvangsutkastet), samt HR-2016-901-A hvor Høyesterett stadfester at en utbetaling fra tredjepart (forsikringsselskap) skal komme til fradrag i kjøpers krav om prisavslag.

Som nevnt kan vi ikke se at kjøper har redegjort for ovennevnte problemstillinger på en slik måte at det er mulig for oss å ta stilling til kjøpers krav.

Konklusjonen blir dermed at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, men at kjøper per i dag ikke har sannsynliggjort konkrete utbedringskostnader etter avhl. § 4-12 annet ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).