

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-326

24.3.2026

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

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

Kapasitet i brønn – selgers opplysningsplikt – innvirkning? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig fra 1950/1991 ble solgt «som den er» for kr 1,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.2.21. I salgsprospektet var det opplyst at eiendommen var tilknyttet en privat brønn. Før salget hadde kjøper en dialog med megler hvor det fremkom at selger ikke hadde opplevd problemer med vanntilførsel tidligere. Ifølge megler var vannet brukbart hele året, og over lengre perioder. Etter overtakelsen opplevde kjøper at vannet i brønnen gikk tomt. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var tale om en eldre brønn, og at kjøper ikke hadde fått noen berettiget forventning om at brønnen ville dekke kjøpers vannbehov til enhver tid. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 135 970, i tillegg til krav om erstatning for advokatutgifter kr 30 000 og takstutgifter kr 6 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kapasitet i brønn, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Trøndelag oppført i 1950/1991.

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

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra privat brønn og avløp og offentlig vei. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger pålegg om å oppgradere renseanlegget. Se vedlegg.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2014. På spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid på vann/avløp, opplyste selger at et navngitt firma hadde utført nytt røropplegg.

I forkant av kjøpet av boligen hadde kjøper en lengre dialog med megler, der det bl.a. ble stilt en rekke spørsmål om vannet/brønnen på eiendommen.

I e-post fra kjøper til megler av 9.12.20 fremgikk:

Er brønnen på egen tomt og er vannet brukbart hele året? Hvor mange liter er tilgjengelig?

I e-post fra megler samme dag svarte megler:

Selger sier at det alltid har vært godt bergvann. Selger opplyser å ikke ha hatt problem med vannet eller at det har vært lite vann så lenge han har brukt hytta. Selve vanntanken er 113 liter

Den 18.12.20 sendte kjøper ytterligere en e-post til megler med følgende spørsmål:

Vårt andre interesseområde er også knyttet til vannsystemet. Vi forventer å bruke hytta av og til om vinteren. Vi ønsker å vite om utformingen av vannsystemet gjør det sånn at vi kan komme midt på vinteren og slå på vannet, bli i 10 dager for eksempel, slå det av, gå tilbake en måned senere og slå det på igjen, osv. Hvis ja, hvor mye arbeid er involvert?

Megler svarte i e-post til kjøper den 21.12.20:

Selger har brukt å slå av vannet om vinteren mellom bruken av hytta. Vannet stenges enkelt nede ved pumpen under kjellerluke på kjøkkenet.

I e-post til megler av 14.1.21 skriver kjøper:

Takk for oppdatering. Ville bare si fra at vi fremdeles er interessert i denne eiendom. (liker (...) område) men sitter ikke fast på den, så hvis du blir oppmerksom på en annen eiendom innen 40 minutter kjøring fra (...) med noen av disse nøkkelementene Helårs tilgang, helårs vann og avløp, strøm, utsikt, vanntilgang? under 1700000 så ta kontakt.

Den 12.2.21 sendte kjøper følgende e-post til megler:

i forhold til spørsmål om vannet vet du om det skulle testes? Det var det siste punkt vi søkte informasjon om.

Megler svarte på dette i e-post av 17.2.21:

Selger har ikke hatt kontroll av vannet. Det har vært stengt siden august etter at hans søster flyttet ut. Han sier det alltid har vært godt vann der, og hans søster bodde der fra januar til august i fjor og brukte det som sin drikkevann.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 1,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.2.21, og overtatt av kjøper den 22.3.21.

Kjøper oppdaget sommeren 2022, under et opphold på 10 dager på hytta, at brønnen gikk tom for vann. Kjøper kontaktet deretter foretaket den 2.9.22, og reklamerte over forholdet. Kjøper hadde ikke tidligere hatt tilsvarende opplevelser med vannmangel.

Det ble innhentet vurdering fra takstfirma T av vannkapasiteten på eiendommen. I rapporten fremgår det bl.a.:

Under befaring ble det registrert at vanntilførsel til brønn kommer fra et lite bekkeleie på oversiden av eiendommen. Det er lagt et plastrør fra brønn og til et oppdemmet parti i bekkeleie (begrenset størrelse) hvor det er tiltenkt at overflatevannet skal samles før det ledes ned til brønn via nevnte rør.

[...]

Etter som eneste kilde til brønnen er vann fra bekk (nedbør) vil brønnens fyllingsgrad avhenge av de de til enhver tid rådende værforhold. I den tid brønnen ble etablert (antatt 1950) var det generelle vannforbruket vesentlig mindre enn det er i dagens samfunn, så også i dette tilfellet.

Det er overveiende sannsynlig at brønnens vanntilførsel i perioder med tørt vær ikke er tilfredsstillende med dagens bruk av toalett/dusj/vaskemaskin osv. Bekkeleie på oversiden av fritidsbolig samt omkringliggende terreng var ved befaring tilnærmet uttørket selv om det i perioden før befaring hadde vært både snøsmelting og nedbør over lengre tid.

Med et normalforbruk på ca 150 liter pr døgn vil brønnen i dette tilfelle tømmes i løpet av en ti dagers periode ved lite eller intet tilsig av vann til brønnen. I egenerklæring fra selger er det ikke opplyst om at det har vært sviktende vanntilførsel, men dette kan ha sammenheng med hvor stort forbruk av vann/bruk av fritidsboligen forrige eier hadde. Vanntilførsel/brønn er ikke vurdert i Tilstandsrapport utarbeidet av takstfirma F som er vedlagt i salgsprospektet.

[...]

For å utbedre de påberopte forhold legges det til grunn at det må bores etter grunnvann for å dekke dagens forbruk av vann. I tillegg må det utføres tilkobling av rør inn på eksisterende anlegg.

Kostnadsoverslag for å utbedre de påberopte forhold settes til kr 75 000,- inkludert mva.

Det ble også innhentet tilbud fra byggefirma B for «100 meter brønn med 3 meter stålrør inklusive pumpeanlegg montert i brønn, og levert Brønnhus» på til sammen kr 135 970. Samme selskap ga også et pristilbud på kr 92 930 for «80 meter brønn med 3 meter stålrør inklusive pumpeanlegg montert i brønn».

I forbindelse med reklamasjonen ble det oppdaget at hytta har enda en vannkilde, nemlig en vannpumpe i naustet som henter vann fra et nærliggende område. Kjøper har dokumentert med bilde at det er et vannutløp til på eiendommen, men utover dette er det ikke fremlagt dokumentasjon som viser pumpeanlegget i naustet, eller tilstanden på dette. Kjøper har anført at anlegget er defekt. Selger har på sin side erkjent at vedkommende visste om anlegget, men at dette ikke har vært i bruk i deres eiertid.

Kjøper har fremlagt e-post av 4.3.24 fra det som omtales som «tidligere eiers datter», hvor bl.a. følgende fremgikk:

Jeg var med på visningen og overtakelse, og det ble informert om at det var egen vannpumpe i naustet og at det er vassrett til nærliggende område. Likeledes ble det informert om at brønnen på oversiden av hytten var rensert og slammet, og at den kunne bli tørr på en god sommer. Det er jo derfor at min mor og far hadde vannpumpe som pumpet vann fra nærliggende område.

De brukte hytten hele året, og bodde der fast i flere år før de flyttet i trygdebolig.

De hadde en liten oppvaskmaskin på kjøkkenbenken, samt vaskemaskin og badekar på badet. De vasket klær og kopper like godt på vinter som på sommeren.

I tillegg har to av mine søsken bodd der med sine barn når de har vært imellom boligsifte / skilsmisse.

Kjøper har også fremlagt boligsalgsrapporten fra selgers kjøp i 2014, hvor det bl.a. ble opplyst om «ny Vannpumpe (2014) i naust på andre siden av hovedvei».

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i saken:

Selger kjøpte hytta i 2014 etter det opplyste. Selger har brukt hytta jevnlig og har ikke hatt problemer med vanntilførselen. Det eneste problemet selger har opplevd vedrørende vanntilførselen var litt lite trykk, men dette ble utbedret da de monterte en pumpe.

(...)

Selv om selger den gang da han kjøpte hytta i 2014 fikk informasjon om at brønnen kunne gå tom for vann på en god sommer, har ikke selger opplevd dette som et problem, og han har følgelig ikke opplysningsplikt knyttet til forholdet.

(...)

Hva gjelder vanntilførsel fra nærliggende område forklarer selger at han trodde vannet som ble pumpet fra naust skulle være til eventuelt vanning av planter, plen osv. Selger opplyser at han aldri har benyttet denne pumpen.

Kjøper har anført at vanntilførselen utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det ble tydeliggjort fra kjøpers side overfor megler i forkant av handelen at det var svært viktig for vedkommende at vannkapasiteten var tilstrekkelig for et lengre opphold. Det er også vist til at kjøper ikke mottok informasjon om vannpumpen med vann fra nærliggende område.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 135 970, samt krav om takstutgifter på kr 6 000, og advokatutgifter på kr 30 000.

Forsikringsforetaket har anført at boligen er i avtalt stand, og at det dermed ikke foreligger en mangel. Foretaket har også anført at det er reklamert for sent, ettersom det gikk om lag 1,5 år

mellom overtakelsen og reklamasjonen. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ikke har hatt en berettiget forventning eller fått noen garanti for at vannkapasiteten vil dekke vedkommendes behov. Det er også vist til at selger ikke pliktet å informere om at hytta hadde en vannpumpe med vann fra nærliggende område, og at dette uansett må anses å være en positiv opplysning uten negativ virkning på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet brønnens kapasitet. Brønnen tilhører en fritidsbolig, som er opplyst oppført i 1950/1991.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Innledningsvis bemerkes at mangelsvurderingen er objektiv. Selv om det er på det rene at kjøper stilte flere spørsmål om boligens vannløsning før salget, påvirker ikke dette vurderingen av mangelsspørsmålet, da nemnda ikke kan se at det er gitt noen garanti eller tilsikring fra selgers side.

Det er ubestridt at selger kjente til vannpumpen og at brønnen ifølge tidligere eier «kunne bli tørr på en god sommer». Ut fra sakens dokumenter er det imidlertid ingen holdepunkter for at brønnen gikk tom i selgers eiertid. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å bli opplyst om at selger ved sitt kjøp av eiendommen i 2014, ble opplyst om at brønnen «kunne bli tørr på en god sommer».

Når det gjelder vanntilførselen i naustet, heter det i sekretariatets drøftelse:

Når det gjelder vanntilførselen i naustet, har vi kommet til at opplysninger om denne vannkilden ikke er egnet til å påvirke avtalen og dermed ikke oppfyller innvirkningsvilkåret i § 3-7. En opplysning ved salget om at eiendommen hadde en ekstra vannkilde kan vanskelig sies å ha hatt en negativ innvirkning på avtalens innhold. Vi tilføyer her at det ikke er noen holdepunkter i saken som kan tilsi at selger var kjent med at pumpen var ødelagt. Forholdet er videre neppe omfattet av selgers opplysningsplikt, se til sammenligning FinKN 2024-734.

Nemnda er enig i dette.

Sekretariatet fremholdt videre om det er gitt uriktige opplysninger ved salget:

Vi kan ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om vannpumpen i naustet, eller at selger har opplevd tom brønn/vannmangel. Vi vil i denne sammenhengen kort bemerke at vi ser at det kan stilles spørsmål ved om opplysningen ved salget om «brønn» kan fremstå uriktig eller misvisende, når det viser seg at vannet stammer fra en bekk/overflatevann, jf. avhl. § 3-8. Se nemndas avgjørelser i FinKN 2020-954 og FinKN 2024-638, hvor dette var tilfellet. I denne saken har vi imidlertid falt ned på at det ikke er gitt en objektivt sett uriktig opplysning, og legger avgjørende vekt på at også kjøpers fagkyndige omtaler vannkilden som en «brønn», og at det rent faktisk er et brønnkammer på eiendommen.

Nemnda er også enig i dette.

Det siste spørsmålet saken reiser, er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selv om utbedringskostnadene som er angitt av kjøper ligger over det prosentmessige kravet som er oppstilt i rettspraksis, kan ikke nemnda se at selve misforholdet i denne saken er vesentlig. Det vises særlig til at fritidsboligens brønn er av ukjent alder, muligens fra fritidsboligens oppføringsår,

og det måtte påregnes behov for oppgradering eller utbedring av brønnen på kort sikt. Videre må det anses som alminnelig kjent at brønner er en usikker vannkilde.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).