

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-364

31.3.2026

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

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

Lekkasje fra stikkledning – alder og slitasje – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1900 ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.24. Boligen ble markedsført som en «Velholdt og pen enebolig». Det fremkom av salgsdokumentene at eiendommen var tilknyttet offentlig vann og avløp gjennom private stikkledninger. I tilstandsrapporten var det bemerket at utvendig røropplegg ikke var kontrollert. Vannledninger og avløpsrør var begge gitt mørk TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en vannlekkasje fra de private stikkledningene på eiendommen, som kjøper ble anmodet om å utbedre av kommunen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig ut ifra opplysningene gitt ved salget, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var opplyst at utvendig røropplegg ikke var kontrollert. Kjøper kunne derfor ikke ha høye forventninger til rørenes tilstand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 137 069.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra stikkledning/feil ved vannledning, 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 1900.

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

Sjarmerende og velholdt enebolig med hyggelig atmosfære, solrik hage, ny hagestue, kort vei til byen og marka

Velholdt og pen enebolig (...). Boligen er over 2 etasjer som består av 1. etasje med vindfang, hall, stue, spisestue, bad og kjøkken. I 2. etasje er det trappegang, bad og to soverom. Boligen holder en meget god standard, alle rom er pusset opp, med bl.a. nye gulv, alle flater er malt. Av større påkostninger kan nevnes, nytt kjøkken fra IKEA, overskap er bevart, stort nytt bad i 2. etasje, ny varmpumpe, helt nytt elanlegg, gulvvarme i entré. Utvendig er boligen kledd og etterisolert på tre vegger, så og si alle vinduer er byttet.

Meget pent opparbeidet og beplantet tomt, isolert og innredet anneks i hage, stor usjenert plattform. Kjeller med masse lagringsplass 45 kvm gulvareal (noe lav takhøyde, adkomst fra entré) (...)

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 henvises det til kommunen.

Badet i 1. etasje var opplyst at var fra 2013. Badet i 2. etasje var fra 2018.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og pex. Besiktiget i samlestock i kjeller.

Avløpsrør i pvc plast. Avløpsrør i plast og jern / soil.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.

Ventiler i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

Vvb på ca 120l i kjeller. (...)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes spesielt at utvendig røropplegg ikke er kontrollert. Alder og tilstand på dette er ukjent. (...)

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikehold.

Det var eldre soilsluk på bad i 1. etasje og målt en fuktprosent på 8,8 %. Det forelå ikke dokumentasjon. Badet i 2. etasje manglet drenering fra innebygget sistene, avvik på fallforhold og det var en fuktprosent på 8,7 %.

Vannledninger var gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»):

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og pex. Besiktiget i samlestock i kjeller. Det opplyses at rør fra bad i 2.etg og ned er nye. (Ikke vann til vaskemaskin) sammen med rør på kjøkken. Lokal TG 1.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Lokal TG 2 på eldre rør. Det et uisolerte rør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør var også gitt mørk TG 2 pga. at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt for skjulte røranlegg. Det var noe rennmerker på eldre soilrør. Det var ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut fra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Varmtvannstank var gitt mørk TG 2 og var opplyst til å være over 20 år.

Eiendommen var tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2017, og hadde bodd 6 år og 4 mnd. i boligen. Selger kjente ikke til feil/arbeid ved bad/våtrom. Selger kjente ikke til tilbakeslag av avløpsvann i sluk e.l. eller arbeid/kontroll på vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til drenering/fuktinnsig/øvrige fukt, opplyste selger om vann i kjeller pga. mye vann og tilbakeslag fra sluket. Forsikringsselskap hadde vært involvert, og forholdet skjedde hvert 100. år ifølge selskapet. Selger kjente ikke til ufaglært arbeid. Vedlagt var dokumentasjon på bad i 2. etasje fra 2017. Det var opplyst om nytt røropplegg for vann og avløp som var lagt inn.

Boligen ble solgt for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.24, og overtatt av kjøper den 15.8.24.

I «Anmodning om utbedring av privat vannlekkasje og varsel om pålegg m.m» datert 11.6.25 fra kommunen til kjøper fremgikk at det var registrert vannlekkasje på kjøpers private vannledning og at dette måtte utbedres snarest. Påvisningsmetode for lekkasje på stikkledning var at man lyttet i bolig/korrelert/lyttet i kommunal ledning/marklyttet.

Det ble fremlagt et pristilbud av 11.6.25 fra «rørleggerfirma A» på kr 121 563:

Vedrørende vannlekkasje i (...) er det 2 akutte løsninger.

Da vannledning er i galvanisert materiale er det ikke lønnsomt å utbedre punkt reparasjon på denne da den høyest sannsynlig vil ryke på en ny plass når dagens lekkasjepunkt utbedres. alternativ 1 er å grave ny vannledning heleveien. Det er da regnet med å skifte spillvannsløsing i samme slengen når det første er gravd opp.

Det blir da lagt 32mm PE som vannledning og 110PVC spillvannsledning ut til kommunal ledning.

Det er medregnet ny stoppekran satt opp rett på innside av hekken

Alternativ 2 er å pigge opp rundt vannledning inne, grave opp ved utvendig stoppekran og i veien ved tilkobling til kommunal ledning. eksisterende ledning spyles ren og det trekkes ny 20mm PE innvendig i eksisterende ledning. Ny utvendig stoppekran monteres der hvor vi treffer eksisterende stoppekran.

Det forutsettes at det ikke er krappe retningsforandringer på eksisterende ledning

Reasfaltering av (...)veien er medregnet

Kjøper reklamerte den 18.6.25 over lekkasje i stikkledning inn i huset. Kommunen hadde avdekket forholdet. Ifølge kjøper hadde lekkasjen vært der en stund, og «åpenbart» da kjøper overtok boligen («ifølge kommunens folk»). Kjøper hadde blitt pålagt å utbedre denne innen 3 uker. Totalkostnad var anslått til kr 156 000.

Kjøper har opplyst følgende i klagen til FinKN:

- 11. juni 2025 utfører kommunens representanter «lytteprøve» og vi blir gjort oppmerksom på lekkasjen, og pålagt av kommunen å utbedre lekkasje på stikkledning
- Kommunens representant bekrefter at de har mistenkt lekkasje i området i flere måneder før påvisning hos oss
- Lytteprøven avslørte susing i rørene. Denne susingen har vært tilstede så lenge vi har bodd i huset. Vi har ikke forstått at det kunne bety lekkasje
- Kostnad for utbedring er ca. 150.000 kroner (endelig oppgjør kommer ila kort tid).

Foretaket har opplyst at «Selger ikke har hatt kjennskap til lekkasje i vannledningen».

Kjøper har forklart at utbedringskostnadene til slutt ble noe lavere enn pristilbudet tilsa. Det er lagt frem en faktura for utbedring på kr 137 069 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9. Kjøper har særlig vist til at lekkasjer i gamle rør utvikler seg normalt gradvis, gjennom korrosjon, sprekkdannelser eller rotinntrengning. Det er derfor mest sannsynlig at skaden var til stede allerede ved overtakelsen, men ikke synlig. At et totalhavari oppstår bare måneder etter kjøp, og kanskje har vært der siden før kjøper overtok, er ikke påregnelig, særlig når tilstandsrapporten ga TG 2 og ikke varslet akutt svikt. Vann og avløp skulle blitt gitt TG 3/TG IU, eventuelt inspisert, jf. forskriftens § 2-4. Den påviste lekkasjen og påfølgende behov for total rehabilitering etter ti måneder representerer et vesentlig avvik. Rettspraksis viser at selv ved eldre eiendommer med alminnelige slitasjetegn vil konkrete, skjulte og omfattende feil kunne utgjøre en mangel når de materialiserer seg kort tid etter overtakelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 137 069.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke nonen mangel. Foretaket har i hovedsak vist til at om utvendige røropplegg er det særskilt bemerket at alder og tilstand er ukjent. Vannledninger (innvendig) er gitt mørk TG 2 som tilsier «vesentlige avvik», hvor det må tas høyde for både skjulte skader og behov for overvåking og faren for skader på grunn av alderen. Eiendommen ble oppført i 1900. Selv med jevnlig vedlikehold vil enkelte bygningsdeler fortsatt være fra byggeår eller eldre, og det er derfor naturlig å forvente slitasje og svakheter som kan oppstå etter overtakelsen. Takstmannen har presisert at alder og tilstand er ukjent, og samtidig tilstandsvurdert

vannledninger til TG 2. Dette samsvarer med forskriften § 2-4 første ledd siste punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste i hovedsak til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, verken for selger eller takstmann. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Foretaket har opplyst at «Selger ikke har hatt kjennskap til lekkasje i vannledningen». Selv om vi ikke har mottatt selgers forklaring, kan vi ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente/måtte være kjent med forholdet. Selger vedla dokumentasjon på bad i 2. etasje fra 2017. Det var opplyst om nytt røropplegg for vann og avløp som var lagt inn. Lekkasjen ble først synlig for kjøper da kommunen varslet kjøper, og fremstår dermed som skjult.

Når det gjelder takstmannen, må det tas utgangspunkt i hans mandat. Iht. FOR-2021-06-08-1850 § 2-4 skal takstmannen undersøke innvendige vannrør. Takstmannen opplyste at utvendig røropplegg ikke var kontrollert. Alder og tilstand på dette var ukjent. Vannledninger var gitt mørk TG 2. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi dermed ikke se at takstmannen kjente/måtte kjenne til feil.

Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet kom videre til at det heller ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble her vist til følgende:

Boligen var riktig nok beskrevet positivt, og holdt en «meget god standard», alle rom var pusset opp, med bl.a. nye gulv, alle flater var malt. Av større påkostninger var det nevnt nytt kjøkken, stort nytt bad i 2. etasje, ny varmepumpe, helt nytt el-anlegg, samt gulvvarme i entré. Utvendig var boligen kledd og etterisolert på tre vegger, og så og si alle vinduer var byttet.

Boligen er imidlertid eldre, opplyst oppført i 1900. Boligen var omtalt som sjarmerende/velholdt/pen enebolig. Eiendommen hadde private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. Utvendig røropplegg var ikke kontrollert. Alder og tilstand på dette var ukjent. Vannledninger var gitt mørk TG 2. Det var opplyst at rør fra bad i 2. etg og ned var nye. (Ikke vann til vaskemaskin) sammen med rør på kjøkken. Det var gitt lokal TG 1. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger var ikke merket. Det var gitt lokal TG 2 på eldre rør. Det var uisolerte rør i kjeller. Det var eldre soilsluk på bad i 1. etasje. Avløpsrør var også gitt mørk TG 2 pga. at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt for skjulte røranlegg.

Det var noe rennemerker på eldre soilrør. Det var ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut fra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Varmtvannstank var gitt mørk TG 2 og var opplyst til å være over 20 år. Takstmannen opplyste at boligen hadde normal standard og var normalt vedlikehold. Samlet sett var det altså gitt konkrete risikoopplysninger om de utvendige vannledningens alder, feil og utbedringsbehov. Der det ikke er gitt andre opplysninger om de enkelte bygningsdelene, må boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839. Det samlede opplysningsbildet tilsa dermed at kjøper måtte påregne kostnader til vannledninger med tiden. Feil som nå har oppstått, synes å knytte seg til alder/slitasje over tid.

Nemnda slutter seg også her til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Nemnda har merket seg klagers innsigelser, men finner ikke at det fremkommer noe her som rokker ved nemndas konklusjon. Som sekretariatet, legges det særlig vekt på at det eksplisitt var angitt i tilstandsrapporten at utvendige rør ikke var kontrollert, samt at rørenes alder og tilstand ble opplyst som ukjent og dermed måtte bedømmes i lys av boligens oppføringsår – 1900.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).