

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-368

31.3.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved avløpsrør – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1978 ble solgt for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 6.7.23. I tilstandsrapporten var flere punkter gitt TG 2, herunder vannrør og avløpsrør. I selgers egenerklæringsskjema var det opplyst om kjennskap til feil ved vann/avløp, men at dette hadde blitt utbedret. Etter overtakelse oppdaget kjøper feil ved avløpsrørene i boligen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig sett hen til opplysningene i salgsdokumentene, og at selger måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at avløpsrør var gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 132 000, egenandel under husforsikringen kr 6 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Finnmark oppført i 1978.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende om vaskerom, rom under terreng og avløpsrør:

VASKEROM - TG 3

(...) Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy slitasjegrad, og behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Lokalfall rundt sluk er stedvis mindre enn hva som ideelt anbefales. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Basert på ovennevnte forhold er våtrommets levetid passert. Strakstiltak må iverksettes.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir et øyeblikksbilde av forholdet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 51,4 prosent, ved 7,5 celcius. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 – 300 000

(...)

ROM UNDER TERRENG - TG 2

(...) Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje, det registreres skråriss på vegg under trapp. Avleiring av salt/kalkutslag observert. TG2 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelene har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden.

Til informasjon:

Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at gjeldende vegg/grunnmur er av mur/betong.

(...)

TEKNISKE ANLEGG, VVS ANLEGG (...) - TG 2

(...) Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. TG2 er i dette tilfelle hovedsakelig vurdert ut ifra alder. Konsekvens er usikker restlevetid.

Ut over dette er boligen markedsført med renoveringsbehov på bad, som har fått TG 3.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger har eid boligen i 45 år. Det er oppgitt følgende informasjon om forholdene kjøper har reklamert på:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Svar: Ja

Kommentar: skifte av kobling til hovedvannledning

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: Kommunen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: skifte av kobling til hovedvannledning utført av kommunen

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Nei

Boligen ble solgt for kr 4 000 000, og overtatt av kjøper den 6.7.23.

Kjøper oppdaget i september 2024 at det var feil ved avløpsrørene i boligen. Kjøper kontaktet husforsikringen Gjensidige. I skaderapporten fra takstfirma S fremgår det:

Bakenforliggende årsak er tilstopping på lokal bunnledning. Årsak til årsak er setninger/motfall og pakningsfeil på 110mm avløpsrør mellom hus og kommunal kloakk. Denne feilen er ikke ny, men skriver seg flere år tilbake i tid.

Kjøper sendte reklamasjon den 2.10.24. Det ble innhentet pristilbud på utbedring av avløpet fra rørleggerfirma R. Pristilbudet var på kr 142 000.

Kjøper har vist til at selger foretok spyling etter avtaleinngåelse og før overtakelsen. Selger har på sin side redegjort for årsaken for spyling av rørene på følgende måte:

Det ble gitt beskjed til kjøper at kloakken hadde vært tett og var blitt spylt opp , ellers må dere kontakt med takstmann som tok tilstandsrapport.

Selger skriver også:

Ang. avløp . (...) : Avløpet ble spylt opp av firma A ca 1 mnd før overlevering av huset , dette ble opplyst muntlig til kjøper ved overlevering. Grunnen til at jeg fikk spylt den opp ,var at da kjelleren ble tømt spylte vi vegger og gulv og det var mye sand og annet som havnet i avløpet. Vi har ikke hatt noe problemer med avløpet, Avløpet ble lagt ned i 1977, og vi flyttet inn i februar 1978.

Kjøper har anført at feil ved avløpsrørene ikke er noe kjøper kunne regne med på avtaletidspunktet, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har også anført at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved rørene, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at skadene er flere år gamle, og at det dermed fremstår lite sannsynlig at selger ikke har merket dette. Videre har kjøper vist til at selger

foretok spyling av rørene i forkant av overtakelsen. Det var uansett upåregnelig for kjøper at det allerede hadde oppstått svikt før avtaleinngåelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 132 000 etter fradrag for den lovfestede egenandelen, samt prisavslag eller erstatning etter avhl. § 4-14 for egenandelen under husforsikringen på kr 6 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav., jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen er i avtalt stand, og at selger ikke kjente eller måtte kjenne til feilene på røret. Foretaket har i hovedsak vist til at rørene knytter seg til en del av boligen med negative tilstandsvurderinger, og at rørene i seg selv har fått TG 2 som følge av utløpt levetid. Foretaket har også vist til at selger ikke kunne forventes å være kjent med disse feilene, og at rørene er utenfor det som skal dekkes at takstmannens befaring.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og har vist til følgende i begrunnelsen:

Risikoen som er knyttet til gamle rør som dette, er kommunisert på tilstrekkelig måte i tilstandsrapporten, og vår vurdering er at kjøper har en berettiget forventning at det er et overhengende utbedringsbehov som vil kunne melde seg forholdsvis raskt. Vi viser til bl.a. til en sammenlignbar sak i FinKN 2025-87 der nemnda tok stilling til om det utgjorde en mangel at en eldre bolig hadde underdimensjonerte avløpsrør. Rørene hadde fått «lys» TG2 basert på alder.

Nemndas flertall kom til at alderen på rørene var avgjørende, selv om dette ikke var årsaken til problemene. Det avgjørende i saken var at kjøper ikke kunne forvente nevneverdig levetid på rørene basert på informasjonen som ble gitt ved avtaleinngåelsen. Se også FinKN 2025-311 der nemnda også kom til at «mørk» TG2 var tilstrekkelig til å kommunisere nærliggende risiko for skade på vannrør. Nemnda tiltrådte sekretariatets avgjørelse, som i stor grad la vekt på tilstandsgrad på både rør og våtrom/bad, samt opplyst risiko knyttet til levetid. Disse avgjørelsene gir god veiledning til resultatet i denne saken, også av hensyn til de negative opplysningene som er gitt knyttet til våtrommene.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet kom videre til at det heller ikke var grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 og viste her til følgende:

Slik vi ser saken er det ikke sannsynliggjort at selger var eller «måtte» være kjent med at det var feil på avløpsrøret, jf. avhl. § 3-7. Vi kan ikke se at det er grunn til å trekke selgers forklaring i tvil knyttet til årsaken til behovet for spyling, og kan heller ikke se at det er uaktsomt at selgeren ikke var kjent med feilene på røret. Selv om selger har bodd i boligen over lang tid, betyr ikke dette at det er sannsynliggjort at selger har hatt samme problemer som nå har oppstått. Dette underbygges også av at årsaken til spylingsarbeidet i henhold til e-postene fra rørlegger, ikke har vært den samme som nå har oppstått.

Nemnda har her vært noe mer i tvil, men er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter til å kunne konkludere med opplysningssvikt fra selgers side. Det foreligger bl.a. ingen uttalelse fra selger selv. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det understrekes derfor at spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger kan tenkes stå i et annet lys ved umiddelbar bevisføring.

Nemnda har merket seg kjøpers øvrige innsigelser i klagen til nemnda, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn i mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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