

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-383

14.4.2026

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

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

Dårlig vannkapasitet – opplyst om privat anlegg – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1984 ble solgt for kr 3,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.4.24. I tilstandsrapporten fremkom det at boligens vannforsyning var tilknyttet et privat anlegg. Videre var vannledninger gitt mørk TG 2, og det var opplyst at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men at det ut ifra alder plutselig kunne oppstå skader. Etter overtakelse opplevde kjøper at det regelmessig gikk tomt for vann grunnet dårlig vannkapasitet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig i lys av opplysningene gitt ved salget, og at selger måtte ha vært kjent med den manglende vannkapasiteten i sin eiertid. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at private vannkilder var en usikker løsning. Kjøper kunne derfor ikke ha høye forventninger til vannkapasiteten. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 161 439, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av dårlig vannkapasitet, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1984.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende under punktet «standard»:

Boligen holder noe eldre standard og har en praktisk planløsning.

Under punktet «tilknytning vann» er det opplyst at boligen er «tilknyttet privat anlegg». I tilstandsrapporten er det gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») på punktet «Vannledninger». Det er opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I egenerklæringsskjemaet oppgir selger å ha bodd i boligen 1,5 år. Selger har svart «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil/arbeid/kontroll ved vann/avløp.

Boligen ble solgt for kr 3 750 000 ved kjøpekontrakt datert 2.4.24 og overtatt av kjøper den 20.6.24.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at boligen regelmessig gikk tom for vann ved alminnelig bruk. Det er til sammen 4 personer som bruker boligen. Det ble reklamert overfor foretaket den 4.9.24.

I skaderapport fra byggefirma V beskrives tilstanden på vanntilførselen slik:

Vi var oppe der Mandag 9.12, som vi var forespeilet av huseier er borehull i dag plassert inne i hus. (se vedlagte bilder) Dette betyr at det ikke lar seg gjøre med et forsøk på kapasitetsøkning ved hjelp av trykking.

Takhøyden er også et problem, da man bruker 3 meter rør ved utførelse. Ved trykking blir det brukt store mengder vann som også vil kunne komme i retur opp av borehull i etterkant av Utført jobb. Dette er ikke praktisk mulig å få til inne i boligen.

Hull ble pumpet ned og det ble forventet for å kontrollere kapasitet, kapasiteten ble målt til 13 liter i timen. Altså hull leverer ca 312 liter pr. døgn. Dette er ikke tilfredsstillende for en husstand, vår minimumsgaranti ved boring til bustad er på 1500liter pr. døgn.

Grunnen til at dette har skjedd er nok at sprekker og vannførende åpninger nede i fjellet har blitt tettet igjen i årenes løp. Vanlig prosedyre i et sånt tilfelle ville vært kapasitetsøkning ved hjelp av trykking, derfor blir aldri borehull plassert inne i bustad nå i nyere tid.

Det er riktig at i visse tilfeller kan det brukes en magasintank (ikke varmtvannstank) dersom kapasitet og magasin er for lite, men det vil ikke fungere i dette tilfelle da kapasitet på hull er altfor lite.

Vi vil anbefale at det bores en ny brønn.

Det er også innhentet skadetakst fra takstfirma A, der det bl.a. fremgår:

Det er ingen relevante krav på aktuelle tidspunkt som skulle tilsi at utførelsen er i strid med lov eller forskrift.

Private vannkilder som dette er å anse som usikre kilder med tanke på mengde og kvalitet i forhold til f.eks. kommunal tilførsel, dette pga at det er utallige faktorer som spiller inn. Som nevnt vil det vil alltid være fare for at det kan oppstå endringer i fbm kvalitet og mengde, slike endringer kan oppstå raskt.

Nye eier overtok boligen 20.6.2024, i desember 2024 (antatt) blir byggefirma V tilkalt for å se på forholdet. Byggefirma V foretok kontroll av vannmengden i brønnen, resultatet var ca. 13 liter i timen. 13L i timen er forholdsvis lite, undertegnede er derfor av den mening at mengden har endret seg fra tidspunktet for overtagelse og frem til desember 2024.

Ifølge foretaket har selger forklart at vedkommende ikke har vært plaget av dårlig vannkapasitet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen som følge av dårlig vannkapasitet, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2, og at selger kjente eller måtte kjenne til dette og dermed har holdt tilbake eller gitt feilaktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at kapasiteten er lav, og ikke strekker til normalt bruk av boligen, og at det er upåregnelig med så dårlig kapasitet, og at dette burde vært synlig for selger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 161 439, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav.

Forsikringsforetaket har anført at boligen er i avtalt stand, og at det dermed ikke foreligger noen mangel. Foretaket har også vist til at selger har overholdt sin opplysningsplikt i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at privat brønn/borevann er en usikker og lite stabil vannkilde, og at kjøpers forventning må justeres basert på dette. Det er også vist til boligen og vannkildens alder, samt tilstandsvurdering av tilknyttede boligdelene (vannrør m.m.).

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste bl.a. til at private vannkilder er usikre vannkilder, og at de dermed utgjør et usikkerhetsmoment. Det var ikke tilstrekkelige holdepunkter i saken for at selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet dårlig vannkapasitet fra privat vannkilde.

En samlet nemnd har kommet til at det ut fra sakens dokumenter ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette

punktet, som nemnda tiltrer.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet viser til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Kjøpers berettigede forventning til tilstanden på vanntilførselen er primært formet av alminnelige forventninger til private brønner/borevann, og alderen på boligen. Ettersom det ikke er oppgitt noe annet, legges det til grunn at vannkilden ble etablert samtidig med boligen, jf. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 (...). Det er oppgitt at anlegget fungerer i dag, men opplysningen om at anlegget kan slutte å fungere raskt må anses som en risikoopplysning.

I praksis fra nemnda har det i flere tilfeller blitt lagt til grunn at private vannkilder/brønner er usikre vannkilder, jf. bl.a. FinKN 2024-638 og FinKN 2024-1090. I begge disse avgjørelsene var det forhold ved vannkilden som gjorde at det likevel var upåregnelig med dårlig vannkapasitet/kvalitet. I førstnevnte avgjørelse viste det seg at vannkilden utelukkende fikk overflatevann, noe som lå utenfor det kjøper kunne forvente når det var informert om «privat brønn». I sistnevnte avgjørelse ble det vektlagt at vannkvaliteten var svært dårlig og (...) at det var sannsynlig at selger var kjent med dette.

I denne saken er det ikke sannsynliggjort noen særlige forhold utover at vannkilden har dårlig kapasitet, og at det, grunnet plasseringen av vannkilden, ikke vil være mulig å utbedre den. Slik vi ser saken må man dermed falle tilbake på utgangspunktet om at denne typen vannkilde er usikker, særlig når det gjelder kapasitet. Vannkilder som dette kan både gå tomme, men også variere ut ifra vanntilsig gjennom året. Vi kan ikke se at opplysningen om at anlegget fungerte på befaringstidspunktet gir nevneverdig grunn til å fravike utgangspunktet om at vannkilder som dette utgjør et usikkerhetsmoment. Vi viser også til FinKN 2025-311 der nemnda ga foretaket medhold selv om det var feil ved vannmengden som følge av skader på vannrør. Nemnda vektla alder og TG2 som tilstrekkelig til at kjøper måtte belage seg på utskiftninger.

Basert på denne vurderingen har vi kommet til at den svake vannkapasiteten ikke utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Flertallet har funnet saken noe krevende, men har under tvil kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Flertallet viser til at kjøper overtok boligen 20.6.24 og reklamerte 4.9.24 over boligens vannkapasitet. I reklamasjonen heter det:

Oppdaget 25.07.24, først vesentlig trykkfall så gikk det helt tomt for vann: Kjøper går tom for vann selv ved normalt vannforbruk for en familie på fire, og selv om det har regnet jevnt og trutt. Huset ble bygget oppå borehullet og det kan derfor ikke repareres ifølge fagperson

Det ble innhentet en vurdering fra et faglært firma, hvor det i brev av 13.12.24 heter følgende:

Hull ble pumpet ned og det ble avventet for å kontrollere kapasitet, kapasiteten ble målt til 13 liter i timen.

Altså hull leverer ca 312 liter pr. døgn.

Dette er ikke tilfredsstillende for en husstand, vår minimumsgaranti ved boring til bustad er på 1500liter pr. døgn.

Grunnen til at dette har skjedd er nok at sprekker og vannførende åpninger nede i fjellet har blitt tettet igjen i årenes løp.

Det er følgelig klart at vannkapasiteten i alle fall fra og med 25.7.24 ikke er tilfredsstillende, men flertallet kan likevel ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. § 3-2. Det vises særlig til at det ved salget var gitt risikoopplysninger om at boligen var tilknyttet privat vannkilde av ukjent alder, samt at de innvendige vannledningene var gitt mørk TG 2. Sett i lys av den fagkyndige vurderingen av 13.12.24, er det sannsynlig at årsaken til den begrensede vannkapasiteten er at «sprekker og vannførende åpninger nede i fjellet har blitt tettet igjen i

årenes løp». Takstfirma A slutter seg i notat av 18.2.25 til denne konklusjonen, og det utdypes at «[m]est sannsynlig har det skjedd gradvis siden etableringstidspunktet, men det skal også sies at det er typisk at det skjer en brå endring på slutten av brønnens forventede leve-/brukstid (tidspunkt for trykking/utblokking)».

Etter en samlet vurdering av risikoopplysningene som ble gitt ved salget om boligens vannforsyning sett i lys av sannsynlig årsak til boligens vannkapasitet i dag, er flertallet følgelig under tvil kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Mindretallet – Landgren – bemerker:

Mindretallet legger til grunn at boligen er mangelfull etter avhl. § 3-2.

Etter avhl. § 3-2 foreligger det mangel dersom eiendommen ikke svarer til det kjøperen med rimelighet kunne forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand.

Mindretallet er uenig i flertallets grunnleggende premiss om at private borebrønner er allment kjent som usikre vannkilder, særlig når det gjelder kapasitet. En gjennomsnittlig boligkjøper kan ikke forventes å ha særlig kunnskap om private vannkilders tekniske egenskaper eller kapasitetsbegrensninger. At kommunal vannforsyning er mer stabil enn private løsninger, er nok kjent for mange, men det er noe helt annet enn å ha kunnskap om at en privat borebrønn kan ha så lav kapasitet at alminnelig bruk i en familiebolig ikke lar seg gjennomføre. Mangelsvurderingen må derfor ta utgangspunkt i hva som faktisk ble opplyst i det konkrete tilfellet, ikke i en generell forutsetning om kjøperes allmennkunnskap.

Det avgjørende er etter mindretallets syn at risikoopplysningen i salgsdokumentene utelukkende gjaldt brønnens levetid, at anlegget plutselig kunne slutte å fungere. Dette er et spørsmål om brønnens forventede levetid, ikke om den løpende kapasiteten. Disse er to rettslig ulike forhold. En kjøper som får opplyst at brønnen kan ha begrenset gjenværende levetid, får ikke samtidig beskjed om at den løpende vannleveransen er utilstrekkelig for normal bruk. Risikoopplysningen ga derfor ikke kjøper grunnlag for å forvente en kapasitet på kun 312 liter per døgn, langt under bransjens minstenivå på 1 500 liter per døgn for en husstand.

Det er her tale om en stor enebolig med fem soverom, klart egnet for en større husstand. Når vannkilden leverer om lag 312 liter per døgn mot et normalt minstenivå på 1 500 liter per døgn, er dette ikke tilstrekkelig for ordinær bruk i en slik bolig. Etter mindretallets syn foreligger det derfor et forventningsavvik, og en mangel etter § 3-2.

I lys av flertallets konklusjon, går ikke mindretallet nærmere inn i spørsmålet om utmåling.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).