

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-549

22.5.2026

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Overvannsproblematikk – risikopplysninger om drenering – selgers opplysningsplikt – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1929 ble solgt «som den er» for kr 4,57 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.20. Ved salget var det opplyst om bolig med usjenert tomt, flott hage, terrasse og basseng, samt fine uteområder. Fundamentering var på antatt faste masser, det var enkelte skjevheter, og fuktvandring i gulv mot grunn måtte påregnes. Grunnmur var av naturstein (TG 2) og drenering var antatt fra byggeår, gitt TG 2. Selger opplyste om at alle vannrør var skiftet «i det senere år» av et firma, men det var ikke fremlagt dokumentasjon, og det kunne da ikke utelukkes at det kunne være eldre/opprinnelige deler i lukkede konstruksjoner. TG 1 ble satt på bakgrunn av visuell kontroll på tilgjengelige deler og informasjon fra selger. Kjøper oppdaget gradvis at det ble mer vann på eiendommen etter regnfall, og reklamerte i oktober 2024 over vannmengder og kollaps av det kjøper kalte et «kisterør». Fagkyndige uttalte at overvann skyldtes tett overvannssystem, og kollaps av en sidekanal. Kjøper anførte at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kravet under henvisning til selgers forklaring og risikopplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 254 838, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1929.

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at boligen hadde «usjenert tomt» med hage og basseng. Det var opplyst om «flott hage» og «fine uteområder». Boligen var «lys og modernisert». Det var gjort en del utskiftninger fra 2006-2020. I tillegg var uteområdet trukket frem og omtalt som «svært pent opparbeidet» med «flott terrasse», hage og basseng.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at boligen var i god stand alder tatt i betraktning og var jevnlig vedlikeholdt. Tomten var opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, uteområder, gressplener, bed og diverse beplantning. Deler av tomten var naturtomt. Tomten fremsto på befaring som godt holdt. Det var offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger var det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Punktene grunnmur, grunn/fundamenter og drenering ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at boligen var fundamentert på antatt faste masser, noe skjevheter i kjeller og spisestue, riss/sprekker i grunnmur, og at det var registrert fuktvandring i grunnmur i kjeller.

Boligens ledningsnett ble gitt TG 1, og det ble opplyst om vannrør av rør-i-rør, samt avløpsrør av plast. Alle vannrør var opplyst skiftet i senere år av et rørleggerfirma.

I egenerklæringskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2005, og hadde bodd 15 år og 1 mnd. i boligen. Selger opplyste på spørsmål om kjennskap til arbeid på bad/våtrom, at det var «Nytt rør-i rør system i huset ca 2008». Selger kjente ikke til tilbakeslag, feil/arbeid/kontroll på vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til feil ved drenering/fuktinnsig/øvrig fukt fremgikk:

Ja Ved lagring av kasser og lignende inntil vegg i kjeller på hus har det vært fuktmerker bak etter flere år.

Selger opplyste også om utskifting av to nedløp fra tak, som var utført av selger som var byggmester.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 570 000 ved kjøpekontrakt datert 22./23.10.20, og overtatt av kjøper den 1.11.20.

Kjøper oppdaget gradvis at det ble mer vann på eiendommen etter regnfall. En dag begynte vann å «koke opp» ved plen/platting. Kjøper tok selv kontakt med entreprenør Ø AS for å vurdere forholdet.

I uttalelse fra Ø AS av 30.8.24 fremgikk det bl.a. at overvannsystemet besto av en hovedkanal og en sidekanal som var koblet til hovedkanal. Sidekanalen hadde mest sannsynlig kollapset/havarert, men hvor den hadde havarert var uklart. Alternativ 1 (prøve å rehabilitere/fikse gammelt brudd/system) var opplyst å koste kr 53 400. Alternativ 2 (Bytte ut gammelt system (side kanal/system) fra hovedkanal til bekkeinntak med nye rør og «inntakskumme rist» ble estimert til kr 192 750.

Kjøper reklamerte 28.10.24 over at «kisterør har kollapset», og at dette hadde ført til store vannmengder på eiendommen.

I «Følgrebrev til forsikringselskap» av 25.11.24 fra Ø. AS fremgikk:

Vår anbefaling er og bytte ut hele overvannsystemet på sidekanal (alternativ 2 i tilbud)

Vi anbefaler dette pga. det ser ut som i forbindelse med bygging av ute terrasse/badestamp så har dette arbeidet på en eller annen måte påvirket/havarert sidekanalen for overvann. Vi registerer også at det er gjort forsøk på vedlikehold av kanalen mellom terrasse/badestamp og innløpet til kanalen. Her er det brukt gamle takplater som tak over kanalen og deretter skjult dette med jord/plen. Der har det begynt å gå i stykker/kollapse (nedre del ved terrasse/badestamp) og det er vel stor sannsynlighet at dette vil skje hele veien opp til innløpet. Ser noe amatørmessig utført det vedlikeholdet som er gjort på øvre del av sidekanalen.

Vår anbefaling til tiltak for og dette oppå gå er og bytte ut kanelen med overvannsrør fra hoved kanal til innløp sidekanal, da er vi sikre på att dette holder i fremtiden.

I e-post av 12.3.25 fra V. Takst til kjøper fremgikk:

Vi har befart eiendommen og opplever at entreprenøren som har vært på stedet og laget en beskrivelse av forholdene har gjort en god jobb. Vi finner på ingen måte at prisen som forespeiles er urimelig. På bakgrunn av eiers forklaringer og de synlige skadene på stedet har vi ikke grunnlag for å trekke entreprenørens foreklaringer i tvil. Det eneste vi ønsker å legge til er at det bør iverksettes tiltak for å utbedre forholdene ganske raskt, da overvannet vasker ut asfalten som allerede ligger i bakken. Ved å ikke utbedre forholdene innen kort tid vil det være fare for at kostnadene øker betydelig og området utsettes for unødvendige og ytterligere skader. Det er også vanskelig å se hvordan en eventuell midlertidig utbedring skal utføres i påvente av en eventuell rettsavgjørelse.

Foretaket innhentet befaringsrapport fra N. Takst av 22.4.25:

1.4 KONKLUSJON.

Det fremstår som overvannssystemet på eiendommen har kollapse. Dette medfører at overvannet ikke blir tilstrekkelig avledet fra tomten, noe som har resultert i mindre overflateskader på veien i øvre del av eiendommen. Forholdet må utbedres ved lokal reparasjon av brudd/kollaps i overvannssystemet, slik at funksjonen gjenoprettes i tråd med opprinnelig utførelse.

Det er observert at det tidligere er forsøkt gjort tiltak i grunnen, blant annet ved nedlegging av bølgeblikkplater for å lede vannet mo overvannskummen. Disse tiltakene vurderes som utilstrekkelige og ufagmessige, og gir ikke tilstrekkelig bortføring av overvann.

Overvannsproblematikken ble ikke opplyst ved eierskiftet, og det fremstår som om utfordringene har blitt mer omfattende i perioden etter at ny eier overtok eiendommen.

Samtidig er det ikke upåregnelig at eldre kisteveiter kan få strukturelle sammenbrudd, særlig dersom de utsettes for belastninger de ikke er dimensjonert for.

1.5 UTBEDRING.

Terrassen må demonteres for å gi tilkomst til det berørte området. Deretter graves området opp for å lokalisere kollaps eller brudd i det eksisterende overvannssystemet. Når skaden er identifisert, utføres en lokal reparasjon for å gjenopprette en god og funksjonell løsning. Etter at arbeidet er fullført, gjenfylles grøften, og terrenget tilbakeføres til opprinnelig stand. Det legges på jord og sås nytt gress på det berørte området. Til slutt monteres terrassen, og den øvre delen av veien gruses. (...)

Overnevnte kostnader er kalkulert til kr. 87 000,- eks. mva. / kr. 108 750,- inkl. mva. (...)

Beskrevet utbedringstiltak vurderes å ikke generere standardheving av betydning på eiendommen, ved at utbedring av overvannssystem begrenser seg til lokal reparasjon av rør ved påvist brudd eller kollaps.

I kostnadssammenstilling fra N. Takst av 22.4.25 fremgikk det at utbedringskostnader for terrasse/altan/vinterhage, samt gressplen/tomt var kr 108 750 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt tilbud av 24.8.25 fra F. AS for graving, etablering av grøft, legging av overvannsrør, utbedring av eksisterende kulvert og nytt stigerør, samt planering og tilbakefylling til kr 188 287,50. Det var uttalt:

Som gjennomgått på befaring er det vår klare vurdering at arbeidet som (Ø.) har gitt tilbud på, ikke vil avhjelpe de reelle vannproblemene på eiendommen. Den foreslåtte løsningen fremstår som en midlertidig og ufullstendig utbedring, og vil derfor ikke være tilstrekkelig.

For å oppnå en varig og forsvarlig løsning må det etableres nye rør av tilstrekkelig dimensjon, som leder vannet til en ny kum. Herfra må vannet videre dreneres ned i eksisterende kulverter under eiendommen. Dette er den eneste teknisk forsvarlige fremgangsmåten for å ivareta eiendommens behov for drenering.

En utbedring basert på å forsøke å reaktivere eller utbedre den gamle grøften kan ikke anses som en faglig forsvarlig løsning.

Kjøper har også fremlagt pristilbud av 27.8.25 fra S. AS på kr 25 000 for murkant i tilknytning til dreneringsarbeid, og pristilbud for terrasse fra B. AS av 29.8.25 på kr 41 551.

I rapport fra F. AS av 31.10.25 fremgikk bl.a.:

(F.) ble engasjert for å utbedre betydelige problemer knyttet til overvann ved eiendommen (...). Under de innledende undersøkelsene ble det avdekket at tidligere eier hadde foretatt uautoriserte inngrep i den opprinnelige kistekvilen. Blant annet var deler av overvannsløpet støpt igjen (delvis fjernet før oppstart), og det var benyttet ulike materialer, herunder skilt og plater, for å etablere en improvisert vannvei under plattingen.

Disse endringene medførte svikt i den opprinnelige konstruksjonen og resulterte i kollaps av kistekvilen. Dette førte til blokkering av naturlige vannveier, med økt risiko for skade på både eiendommen og omkringliggende arealer.

Foretaket har gjengitt selgers tilbakemelding:

Kisterør som går på langs gjennom eiendommen og ned oppkjørselen er bygget i ca 1927 og har etter min oppfatning vært intakt på eiendommen både før og under vårt eierforhold.

Arbeid som er blitt utført ved kjelleren og nedover oppkjørselen til eiendommen er en forsikrings sak der det ble lagt nye avløpsrør og tilkobling av kommunalt vann etter en kollaps av de gamle rørene. Tror entreprenøren som ble brukt ble utnevnt av forsikrings selskap. Det ble den gang gravd helt ned mot toppstein til klisteret men med ytterst forsiktighet ettersom jeg påpekte faren for kollaps før arbeidet ble satt i gang.

Videre er det ikke brukt tunge maskiner over og rundt kisterøret ved utbedringer av uteområdet på eiendommen. Det er brukt en av de minste minigraverne på markedet.

Det ble opplyst om at det gikk en bekk gjennom eiendommen til både megler og takstmann.

Kjøper har vel etter min forståelse undersøkelsesplikt også?

Kjøper har etter hva jeg har hørt, med forbehold om feilinformasjon, hatt store asfalteringsmaskiner på hele uteplassen kort tid etter overtagelse. I så fall vil nok det være den største og tyngste maskinen som har satt sine hjul på eiendommen.

Kjøper har bestridt både gravearbeid og kjennskap til bekk.

Kjøper har anført at boligen har mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at vann- og avløpsrør var gitt TG 1. Nødvendige utbedringskostnader utgjør 5,58 % av kjøpesummen. Tre fagkyndige vurderer at hele overvannssystemet må skiftes. Det er registrert forsøk på vedlikehold av selger ved kollapsen som ser amatørmessig utført. Avviket gjelder kollaps og feil på vann- og avløpsrør som befinner seg på eiendommen bort fra boligen – altså ikke et avvik på dreneringen. Kisterøret som selger henviser til fra ca. 1927 er ikke der kollapsen har funnet sted og er ikke berørt av hendelsen. Opplysninger om at selger både har opplevd en kollaps av vann- og avløpsrør, samt at det er gjort utbedringer på dette, er klart opplysninger som en kjøper ville ha interesse av å få.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 254 838, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel. Foretaket har i hovedsak vist til boligens byggeår, og at det ikke var opplyst om arbeider på verken boligens drenering eller utvendige rør. Rimeligste utbedringskostnad utgjør ca. 2,4 % av kjøpesummen. Det er ikke gitt mangelfulle opplysninger, ref. selgers tilbakemelding.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Basert på selgers forklaring, ble det lagt til grunn at det ikke forelå opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Det ble gitt risikoopplysninger om vann- og avløp, samt drenering, og forholdet utgjorde dermed heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet rørbrudd/svikt i eiendommens overvannssystem. Boligen er oppført i 1929.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I drøftelsen heter det:

Vi forstår det slik at kjøper omkring 4 år etter overtagelse har avdekket overvannsproblematikk. Det er avdekket noe ufagmessig arbeid som synes å være gjort i senere tid. Selger opplyste før salget om nytt rør-i-rør system i huset i ca. 2008. Selger kjente ikke til tilbakeslag, feil/arbeid/kontroll på vann/avløp, men opplyste om fuktmerker. Selger opplyste også om arbeid på tak/nedløp. Selger opplyste senere til foretaket bl.a. at kisterør som gikk langs gjennom eiendommen og ned oppkjørselen var bygget i ca. 1927 og hadde vært intakt på eiendommen både før og under selgers eierforhold. Arbeid som hadde blitt utført ved kjelleren og nedover oppkjørselen til eiendommen var en forsikrings sak der det ble lagt nye avløpsrør og tilkobling av kommunalt vann etter en kollaps av de gamle rørene. Selgers forklaring tilsier at selger var kjent med at det er gjort arbeid i senere tid av faglærte. Selv om det ikke var opplyst konkret om disse arbeidene,

kan vi ikke se at en eventuell mangelfull opplysning om nyere arbeid på overvannssystemet av faglærte/forsikringselskap kan anses å ha virket inn. Problematikken kjøper har vist til, oppstod en god stund etter overtakelsen, ifm. regnvær, og det fremstår som noe uklart om kjøper også har iverksatt arbeid på tomten som kan ha fått betydning for forholdet som nå er avdekket, se til sammenlikning bl.a. FinKN 2015-275. Ifølge selger ble det opplyst ved salget at det gikk en bekk gjennom eiendommen til både megler og takstmann, noe kjøper har bestridt. Vi viser i den forbindelse til at det er selger som har bevisbyrden for at det er gitt muntlige opplysninger, se bl.a. FinKN 2019-908, FinKN 2020-390, LB-2014-4258 og LB-2015-132944. Det er imidlertid uklart for oss om denne opplysningen har sammenheng med forholdet som nå påberopes. «Bekken» er ikke nærmere omtalt i rapportene mht. plassering, betydning for forholdet mv. Sett i lys av tiden som har gått fra kjøper overtok boligen, er det uklart hvordan dette fremstod ved salget.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, er nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper oppdaget altså omkring 4 år etter overtakelse gradvis at det ble mer vann på eiendommen etter regnfall, noe som det nå er avklart skyldes tett overvannssystem. Sidekanalen hadde mest sannsynlig kollapset/havarert.

Utbedringskostnadene er av kjøper påstått å utgjøre kr 255 000, mens foretaket fremholder at utbedringskostnadene er lavere. Dersom utbedringskostnadene som kjøper fremholder legges til grunn, er det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen oppfylt. Nemnda tar ikke endelig stilling til utbedringskostnadenes størrelse, da dette uansett ikke får avgjørende betydning slik denne saken ligger an.

I sekretariatets drøftelse heter det:

Boligen fremstod riktig nok i god stand alder tatt i betraktning og var jevnlig vedlikeholdt. Tomten fremstod på befaring som godt holdt. Uteområdet ble videre positivt fremhevet ifm. salget, og selger opplyste om nytt rør-i-rør system i huset i ca. 2008. Selger kjente heller ikke til tilbakeslag, feil/arbeid/kontroll på vann/avløp. Boligen hadde vannrør av rør-i-rør, samt avløpsrør av plast. Selger opplyste om at alle vannrør var skiftet i det «senere år» av S Rør. Det ble gitt TG 1 basert på begrenset visuell kontroll.

På generelt grunnlag var det imidlertid anbefalt gjennomgang av rør-anlegg fra godkjent rørlegger ved salg/eierskifte. Det var videre uttalt at det ikke var fremlagt dokumentasjon på komplett utskifting av alle vann- og avløpsrør i boligen. Det kunne da ikke utelukkes at det kunne være eldre/opprinnelige deler i lukkede konstruksjoner. Boligen er videre eldre, opplyst oppført i 1929, påbygget på 70-tallet. Flere av bygningsdelene bar noe preg av alder/slitasje. Deler av tomten var naturtomt. Boligen var fundamentert på antatt faste masser, men fundamentering kunne ikke garanteres. Følgelig ble det ikke satt tilstandsgrad på dette punkt. På grunn av alder måtte det påregnes/forventes fuktvandring spesielt i nedre del på grunnmur innvendig. Det var synlige tegn på overnevnte på befaring. TG 2 ble satt på grunn av alder og overnevnte. Det var ikke kjent eksakt hvordan drenering av grunnen var utført. Drenering var antatt å være fra byggeåret med selvdrenerende masser. Det var opplyst om normal tid før utskifting og vedlikehold av drens-system. Det ble registrert fuktvandring i grunnmur i kjeller. TG 2 ble satt på bakgrunn av alder og normal levetid. Selger opplyste også om fuktmerker.

Samlet sett var det altså gitt risikoopplysninger om usikkerhet rundt alle vann- og avløpsrør, fukt og eldre drenering, som nå etter sekretariatets syn har sammenheng med forholdet som nå er avdekket.

Nemnda tiltrer sekretariatets drøftelse på dette punktet.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Nemnda er etter en samlet vurdering av sakens dokumenter kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, særlig sett i lys av boligens alder og

de relevante risikoopplysningene som var gitt om blant annet dreneringen og boligens fundamentering. Selv om nemnda er enig i at boligens drenering ikke fullt ut er det samme som eiendommens overvannssystem, ser nemnda det slik at opplysningene om dreneringens fungering, sammen med opplysninger om fundamenteringen, gir relevante opplysninger om grunnforholdene og deres beskaffenhet.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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