

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-563

27.5.2026

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved rørsystem – fuktskade – passivitet i 4 år.

En enebolig fra 1920 ble solgt «som den er» for kr 10,4 mill. og overtatt av kjøper den 15.11.19. I salgsprospektet var det opplyst om flere moderniseringer og oppgraderinger. I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst at boligens vannrør var skiftet i 2003/04. Selger opplyste i egenerklæringen bl.a. om renoveringsarbeid i 2014, og krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp. Etter overtakelsen, i 2020, oppdaget kjøper feil og mangler ved boligens rørsystem. Kjøper reklamerte over forholdet samme år, men fulgte ikke opp reklamasjonen. I 2024 reklamerte kjøper på nytt etter å ha avdekket mugg- og råteskader som viste seg å skyldes avvik ved rør i boligens vegg. Kjøper anførte bl.a. at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og var et annet forhold enn det det ble reklamert over i 2020. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøpers krav var tapt som følge av passivitet. Nemnda kom til at kjøpers krav var bortfalt som en følge av passivitet, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 470 313, krav om erstatning for tapte leieinntekter kr 55 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil og mangler ved rørsystem og muggskade, herunder spørsmålet om kravet har falt bort som en følge av ulovfestede passivitetsregler. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke, opprinnelig oppført i 1920.

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

Huset var seksjonert i 3 eier seksjoner da jeg kjøpte i 1987. Jeg kjøpte først 2/3 av boligen i 1987, hovedetasje og kjeller. Den siste 1/3, andre etasje og loft kjøpte jeg i 1992.

(...) Jeg har pusset opp huset i flere runder. (...) I 1987-1989 pusset jeg opp kjeller for å få en utleie leilighet, i deler av kjelleren. (...) I 1992 kjøpte jeg siste seksjonene i (...)gate og opphevet seksjoneringen.

Hoved oppussingen skjedde i denne perioden og den største løftet skjedde i 2002/2003. I 2002 ble hele kjeller etasjen avstengt, slik at jeg fikk en stor utleieleilighet i hele kjeller etasjen. Selv fikk jeg en stor boenhet på 3 plan (...) Kjeller leiligheten fikk nytt kjøkken fra IKEA og nye bad i 2011/2012 samt nye gulv. (...)

(...)

HAGELEILIGHET

Denne har tidligere vært utleid for ca. kr 200 000,- årlig. Den har tre soverom, stue med åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, to bad (pusset opp i 2014), vaskerom og gjestetoalett. Egen strømmåler.

(...)

INNHold

Hageleilighet:

Entré, gang, bad 1, bad 2, vaskerom, stue/kjøkken, wc, 3 soverom. (...)

(...)

BYGGEMÅTE

(...) Boligen har vannrør av kobber, samt avløpsrør av PVC. Eier opplyser at alle vannrør ble skiftet i 2003/2004. Det er montert ett vannskap på bad i 2. etasje, samt et vannskap på vaskerom. Det ble observert rust i bunn av vannskap etter tidligere lekkasje. TG 2 er valgt grunnet ovenstående. (...)

(...)

STANDARD

En meget flott villa der mye har vært oppgradert. I 2003-2004 bel det meste av innvendige overflater, kjøkken, badene oppusset. Rør og elektrisk ble i all hovedsak skiftet. Begge badene i hageleiligheten ble pusset opp i 2014.

I tilstandsrapporten sto det at det ikke var registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler i forbindelse med gjennomgangen, utover det som fremgikk i den etterfølgende bygningskomponentbeskrivelsen. Det sto samtidig at bygningen ble oppført i 1920, og at eldre bygninger krevde mer vedlikehold. Når det gjaldt rørene, sto det at vannrør var av kobber, og at avløpsrør var av PVC. Alle vannrør ble opplyst skiftet i 2003/2004. Boligens to varmtvannstanker var plassert på vaskerommet i hageleiligheten. Badet på 10 kvm og det tilstøtende vaskerommet i hageleiligheten fikk TG 1. Vannrørene i hageleiligheten fikk også TG 1.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger at det aldri hadde vært feil med våtrom, og at all oppussing var foretatt av fagkyndige firma. Selger skrev at kjellerleiligheten ble totalrenovert i 2014 med nye bad, utført av navngitte firma. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/fukt i boligen, samt «nei» på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 10,4 mill. og overtatt av kjøper den 15.11.19. I forbindelse med overtakelsen fikk kjøper overlevert en perm som inneholdt dokumentasjon på utførte arbeider på våtrom. Permen inneholdt bl.a. en kvittering og en faktura fra byggefirma V fra 2001. Disse omfattet tilsynelatende høytrykkssteking av tett kjøkkenavløp.

Den 13.8.20 reklamerte kjøper overfor foretaket. I reklamasjonsbrevet sto det at «*det er avdekket lekkasje og feil vedrørende rør mv. Mer om årsak og omfang er under utredning*».

Den 17.8.20 svarte foretaket at forholdet måtte «*dokumenteres ved en fagkyndig redegjørelse som beskriver skadens omfang, årsak og antatte, spesifiserte utbedringskostnader*».

Foretaket har forklart at de ikke hørte mer fra kjøper før de mottok en ny reklamasjon den 23.7.24. I den nye reklamasjonen sto det:

I forbindelse med utskiftning av VVB i vaskerom i hageleiligheten ble det gjort funn av mugg på vegg. Forholdet vil bli nærmere dokumentert.

Foretaket mente at kjøper burde ha fulgt opp reklamasjonen tidligere. Kjøper har forklart at lekkasjen i 2020 bare «*skyldtes et avløpsrør som ikke ble klamret til vegg - en minimal skade som ble utbedret av rørlegger*», mens den nye reklamasjonen gjaldt en pågående lekkasje inn i selve konstruksjonen, på et annet sted enn forholdet i 2020.

Muggen kjøper hadde funnet i 2024 var i veggen mellom vaskerommet og baderommet på 10 kvm i hageleiligheten. Kjøper har forklart at hageleiligheten ble kjøpt møblert, og at muggskaden hadde vært skjult bak en kommode, som hadde blitt flyttet på i forbindelse med utskiftning av berederen.

Forholdet ble meldt inn til Norsk Hussopp Forsikring og Tryg, og det er lagt frem to skaderapporter fra takstfirma R og inspektør F. I rapporten til inspektør F sto det at bunnledningene i støpt betong ikke hadde blitt skiftet i forbindelse med våtromsarbeidene i 2014. Det hadde trolig oppstått rørbrudd. Takstfirma R skrev at bunnsvill, nedre del av stenderverk og noen kubbinger/spikerslag var skadet.

Kjøper har vist til fakturaen og kvitteringen fra byggefirma V fra 2001, og har også forklart at de har vært i kontakt med firmaet rørleggerfirma G, som hadde bekreftet at det bl.a. hadde utført følgende på kjøkkenet og vaskerommet:

- 2007: Renset siler i batteri kjøkkenbenk
- 2009: Høytrykkspylt kjøkkenavløp. Durgo-ventil flyttet
- 2010: 7.des vannledning i tak - Lekkasje. Kjøkkentak.
- 2011: Spyling kjøkkenavløp
- 2011: Skiftet kjøkkenbatteri og dusjhode
- 2012: Rep. vola kjøkkenbatteri
- 2012: Demonterte og ny oppvaskmaskin
- 2015: Skiftet tut vola kjøkkenbatteri
- 2016: Tett avløp sluk under steam-kabinett
- 2016: Skiftet noe deler i steamdusj ikke varmt vann
- 2016: Lekkasje i rør i varmtvann i vaskekjeller. kappe sanipexfordeler

Kjøper har forklart følgende:

Utbedringene har bestått av rørfornyng og renovering av badrom. Avløpsrøret fra kjøkkenet viste seg å være i keramikk og hadde flere brudd mellom soverom og bad. Den ene bunnledningen ut til kum var i støpejern, hvilket er strekket som ble fornyet. Her var resten av huset koblet til, så kjøkkenet i overetasjen ble rutet inn på denne bunnledningen også. Byggefirma A, som stod for utbedringen, påpekte at strekket mellom soverom og bad ikke var koblet til noe. Det ble utført videoinspeksjon fra utendørs-kum, uten tegn til at kjøkkenavløp (grøft 2) var påkoblet det offentlige avløpet/resten av boligens bunnledningsnett.

Det er lagt frem et pristilbud på rørfornyng fra byggefirma A på kr 55 313 inkl. mva., samt tre fakturaer fra rørleggerfirma V på rehabilitering av bad på hhv. kr 165 000 inkl. mva., kr 125 000 inkl. mva. og kr 125 000 inkl. mva. – totalt kr 415 000 inkl. mva. Kjøper har forklart at de tapte kr 55 500 i leieinntekter i perioden mens utbedringen pågikk. Det er lagt frem en leieavtale datert 10.5.24, og en udatert avtale om midlertidig fraflytting.

Foretaket har lagt frem selgers forklaring:

Viser til telefon tirsdag 29.04.2025 og beklager min irritasjon, men jeg blir ganske opprørt og stresset av motpartens påstander. For meg er det helt absurd at jeg bevist skal ha tilbakeholdt informasjon.

Jeg har følgende kommentarer ;

Igjen finner jeg det meget besynderlig at man kan hevde at jeg som selger har tilbakeholdt noen form for informasjon. Viser til de faktura som var vedlagt motpartens e-post. Disse faktura er fra mine "boligmapper" som ble overlevert kjøper ifbm. salg. Byggefirma V og rørleggerfirma G faktura fra 2001 har ingen sammenheng med påståtte krav. Vedlagte faktura er fra før kjøkken ble flyttet fra nåværende vaskerom til rom på sør siden av huset i 1.etg. Kummen ble rensset og spytt gjennom og avløp fra kjøkken , den gang, altså dagens vaskerom, ble rensset. Nytt kjøkken i hoveddel ble installert i 2002/2003. (se prospekt)

Det er ikke tilbakeholdt noen form for informasjon ALL informasjon om alle arbeidere utført i huset er meget godt dokumentert i overleverte mapper og i salgsprospekt samt tilstandsrapport. Det kan opplyses at det ble lagt nytt vanninntak til huset av kommunen i 2015 også dokumentasjon overlevert ny eier.

Påstander om at jeg bevist har tilbakeholdt informasjon tilbakevises på det sterkeste. Ifbm. salg er all den dokumentasjon som var tilgjengelig for utførte arbeider, i min eierperiode, fram til salgsdato overlevert ny eier.

En del av overlevert dokumentasjon er beviselig de to faktura som er vedlagt e-post fra motpart. Det må igjen presiseres at ingenting er bevist tilbakeholdt, slik motparten påstår. All informasjon er formidlet til ny eier. (...)

Foretaket har bemerket at:

Uavhengig av klagers anførsel, vises til at den påpekte fakturaen seg ikke til noe fukt i veggen på det aktuelle vaskerommet, men tilknyttet det tidligere kjøkkenet, som var plassert her. Selger har heller ikke hatt fuktproblemer tilknyttet det aktuelle rommet etter det ble etablert som et vaskerom i 2002/2003. Det vises til selgers redegjørelse (...)

Som det fremgår av denne viser selger til at byggefirma V og rørleggerfirma G faktura fra 2001, ikke har noen sammenheng med dagens avvik og krav. Vedlagte faktura er fra før kjøkkenet ble flyttet fra det nåværende vaskerommets plassering, til rom på sør siden av husets første etasje. Kummen ble den gang rensset og spylt gjennom avløpet fra daværende kjøkken, som i dag utgjør plasseringen til vaskerommet. Nytt kjøkken i hoveddel ble installert i 2002/2003, som også fremkommer av salgsdokumentasjonen.

Vedrørende arbeidene, ble disse videre utført av fagfolk. (...)

Kjøper har lagt frem et oversiktskart som viser de ulike avvikene i hageleiligheten.

Kjøper har bemerket at det ikke er noen sammenheng mellom det påreklamerte forholdet og det opplyste saltutslaget, og at det ikke er badet med eldre støpejernssluk som måtte rives.

Kjøper har lagt frem en skaderapport fra takstfirma P datert 14.7.20, som redegjør for skaden som den gang ble oppdaget. Takstfirma P skriver bl.a. i sin rapport:

Skadeårsak skyldes rørbrudd/fraglidning i avløpsrør i yttervegg. Lekkasje har oppstått i selve jet-koblingen mellom soil -og pvc avløpsrør.

Det er synlig åpning mellom skjøtemuffe og avløpsrør. Lekkasje har forårsaket utstrømming av spillvann i påforingsvegg på soverom i kjeller.

Dagens eier/ft overtok huset i november 2019. Det var ingen synlige skader i kjellerleilighet eller indikasjoner på fuktighet i leiligheten fra da overtok huset.

Innvendig er det markant fuktskade i et lite begrenset område på ca 0,5 m², dette tyder på at skade er av nyere dato, og trolig har skade oppstått etter at huset ble overtatt.

Det var ft som åpnet opp vegg på soverom og avdekket skadeårsak. Undertegnede kontaktet rørlegger M som foretok reparasjon av rørbruddet.

I tillegg har kjøper lagt frem kvitteringer som viser at kjøkkenet og vaskerommet ble renoveret/etablert i år 2000 tidlig 2001.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det er vist til at bunnledningen som hadde sviktet var av støpejern og keramikk, og ikke av PVC, slik det ble opplyst. Selger hadde også krysset av uriktig mot bedre viten på spørsmål om kjennskap til problemer med rør/avløp. Fakturaer viser at selger hadde kjennskap til tidligere lekkasjeproblemer. Det er for sent å informere om forhold som dette ved overtakelsen. Det er ingen sammenheng mellom skaden og de risikopplysningene som foretaket har vist til. Foretaket kan heller ikke høres med at kravet er avskåret grunnet passivitet, for sen reklamasjon eller foreldelse. Det er ikke varslet at foreldelse vil påberopes, jf. fal. § 8-6 tredje ledd, og reklamasjonen i 2020 gjaldt bare en minimal skade som følge av at et avløpsrør ikke var klamret til veggen. Skaden i 2020 og skaden i 2024 er separate tilfeller, og kjøper hadde ingen oppfordring til å følge opp skaden fra 2020 da denne var utbedret. Under enhver omstendighet kommer bestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd til anvendelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 470 313, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for tapte leieinntekter på kr 55 500, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 7.4.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kravet er tapt som følge av passivitet, at forhold som er opplyste og kjente ved salget ikke kan gjøres gjeldende som mangler, jf. avhl. § 3-10 første ledd, jf. § 3-1 første ledd, samt at det uansett ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det tok omtrent fire år før kjøper fulgte opp reklamasjonen på lekkasje og feil ved rør, og da hadde foretaket all grunn til å anta at kravet var frafalt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers krav var tapt grunnet passivitet, og viste til at kjøper hadde blitt oppfordret til å undersøke rørsystemet nærmere, men ikke hadde gjort dette før en ny skade ble oppdaget snaut 4 år senere. Foretaket hadde dermed grunn til å innrette seg etter at det ikke var noe krav, eller at kravet ikke ville bli forfulgt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet er i sin vurdering kommet til at kjøpers krav må anses tapt grunnet passivitet. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Det er i alminnelighet lite rom for passivitetsbetraktninger i et forhold mellom en forbruker og et forsikringsforetak, jf. bl.a. FinKN 2020-870, FinKN 2021-66 og LA-2022-64548. Samtidig er reglene om reklamasjon og passivitet tuftet på viktige bevis- og innrettelseshensyn, jf. FinKN 2025-170.

I tilfeller hvor det går svært lang tid før en reklamasjon følges opp, så kan dette bidra til å skape en naturlig forventning hos selgeren (foretaket) om at kravet er frafalt. I LA-2022-64548 vurderte lagmannsretten kjøpers manglende oppfølging som «så eklatant at lagmannsretten finner den klanderverdig». Fra nemndspraksis vises det til FinKN 2013-592, FinKN 2020-493 og FinKN 2020-564, hvor kjøpernes krav måtte anses tapt når det hadde gått mer enn 4 år før kjøperne fulgte opp reklamasjonen. Se motsetningsvis FinKN 2021-66, hvor en tidsperiode på 2 år og 3 måneder ikke i seg selv var tilstrekkelig til å utløse passivitetsvirkninger. I FinKN 2025-219 uttalte nemnda at «et slikt tidsforløp (3 år og 6 måneder) verken trekker klart i den ene eller den andre retningen som rettslig moment».

I denne saken gikk det nesten 4 år (drøye 3 år og 11 måneder) fra kjøpers reklamasjon den 13.8.20, og frem til opprettholdelsen/reklamasjonen den 23.7.24. Det lange tidsforløpet trekker etter vårt skjønn i retning av at opprettholdelsen var i seneste laget, jf. ovennevnte retts- og nemndsavgjørelser.

Det beror samtidig på en konkret helhetsvurdering om passivitet skal lede til bortfall av kjøpers krav eller ikke, og en rekke ulike momenter vil kunne spille inn ved denne helhetsvurderingen, jf. nemndspraksis.

Kjøper har innvendt at reklamasjonen i august 2020 bare gjaldt en minimal skade som skyldtes at et avløpsrør ikke var klamret til veggen. Foretaket fikk imidlertid ikke beskjed om at reklamasjonen bare gjaldt en mindre feil. I reklamasjonsbrevet sto det at:

«det er avdekket lekkasje og feil vedrørende rør mv. Mer om årsak og omfang er under utredning».

I foretakets svarbrev senere i august 2020 ba foretaket om at forholdet «dokumenteres ved en fagkyndig redegjørelse som beskriver skadens omfang, årsak og antatte, spesifiserte utbedringskostnader (...)». Etter hva sekretariatet forstår, svarte ikke kjøper på denne oppfordringen. Foretaket hørte ikke mer fra kjøper før i juli 2024.

Reklamasjonen i 2024 gjelder i bunn og grunn samme forhold som det ble reklamert på i 2020 – lekkasje og feil ved rør.

Sekretariatet har ellers merket seg at det kravet som nå er fremsatt delvis bygger på forhold som kjøper fikk opplysninger om før reklamasjonen i 2020. Den fakturaen og kvitteringen fra 2001 som kjøper mener det skulle vært informert om ved salget, mottok kjøper allerede ved overtakelsen.

Det kan dog spørres om dette momentet kan tillegges særlig vekt i kjøpers disfavør, all den tid selger nok burde ha informert om utbedringen i 2001 ved salget, jf. spørsmålstillingen i egenerklæringsskjemaet. I FinKN 2025-219 uttalte nemnda bl.a. at:

«Sekretariatet har videre vist til at "kjøper allerede i 2020 hadde nokså sterk grunn til å tro at det forelå en opplysningssvikt" fra selgers side. Nemnda er dog i tvil om dette er et moment som i særlig grad kan vektlegges i kjøpers disfavør. Tvert imot mener nemnda at opplysningssvikten i dette tilfellet er temmelig graverende (...)»

Det bør imidlertid understrekes at selgeren var sterkt å bebreide i nemndssaken. Selgeren hadde deltatt på flere sameiermøter hvor det ble tatt opp større og pågående problemer med feilkonstruksjoner og vanninnsig fra sameiets balkonger som måtte utbedres. For vår del kan vi ikke se at det er holdepunkter for tilsvarende sterk klander hos selger i denne saken. Fakturaen og kvitteringen som kjøper mener de burde fått før salget, knytter seg til en utbedring som ble gjort av faglærte hele 18 år før salget, og det foreligger ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte ha kjent til faktiske feil eller mangler ved rørsystemet.

Sekretariatet har derfor – etter en konkret helhetsvurdering – kommet til at oppfølgingen av reklamasjonen må anses for sen. Kjøper hadde blitt oppfordret til å undersøke rørsystemet nærmere, men hadde ikke gjort dette før det ved en tilfeldighet ble oppdaget en skade snaut 4 år senere. Vi finner derfor at kjøper hadde en særlig oppfordring til å gjøre kravet gjeldende på et tidligere tidspunkt, og at foretaket hadde grunn til å innrette seg på at det ikke var noe krav, eller at kravet ikke ville bli forfulgt.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 23.1.26 vedrørende skadeforholdet og tilbakeholdte opplysninger fra selgersiden, men kan ut fra dokumentene i saken ikke se at dette i tilstrekkelig grad er egnet til å rokke ved den konklusjon som sekretariatet har kommet til. Som sekretariatet, finner nemnda det altså sannsynliggjort at det er tale om samme skadeforhold, samt at det ikke kan ses å foreligge noen fyllestgjørende grunn fra kjøper på at reklamasjonen i 2020 ikke ble fulgt opp før i 2024. Det er, ut fra dokumentene i saken, heller ikke sannsynliggjort forhold på selgersiden som stiller saken i noe annet lys.

Kjøpers krav er dermed tapt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).