

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-786

30.6.2026

Fremtind Forsikring AS

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

Feil ved avløpsrør – TG 2 – selgers opplysningsplikt – innvirkning? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig opprinnelig oppført i 1963 med tilbygd stuedel fra 1981, ble solgt for kr 2,7 mill. og overtatt av kjøper den 20.5.24. Innvendige avløpsrør fikk mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak») med opplysninger om at det ikke var «behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg». Det sto også at det ville være naturlig med utskiftning av rør i forbindelse med oppgradering av våtrom. Det ble informert om at våtrommene i boligen, med unntak av toalettrommet i underetasjen, måtte totalrenoveres (TG 3). Etter overtakelsen opplevde kjøper at avløpet i boligen var tregt. Ved rørinspeksjon ble det blant annet funnet en betydelig svank/forskyvning i avløpsrøret under soverommet/oppholdsrommet i kjelleren. Firmaet forklarte at de også hadde foretatt spyling i selgers eiertid (i 2020), og firmaet uttalte seg om hva som ble avdekket og formidlet i den forbindelse. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger, samt at boligen avvek fra forventbar stand. Det ble blant annet vist til at skadene var de samme som i 2020, og at det var dokumentert at selger hadde kunnskap om disse. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste blant annet til at selger ikke hadde mottatt rapporten etter arbeidene i 2020, og at forholdet ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 62 450, erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som 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 Nordland, opprinnelig oppført i 1963 med tilbygd stuedel fra 1981.

I salgsprospektet sto det at boligen fremsto med normal standard, og som jevnlig vedlikeholdt, med tilkobling til offentlig vann og avløp.

Fra tilstandsrapporten fikk flesteparten av bygningsdelene mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Boligens tekniske verdi ble satt til kr 2,4 mill. etter et fradrag på kr 2,1 mill. Det sto at utvendige vann- og avløpsledninger var byttet ut for en del år siden (TG 1), mens innvendige vann- og avløpsrør begge fikk mørk TG 2 («avvik som kan kreve tiltak»). Om innvendige avløpsrør sto det følgende:

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Støpejern (soilrør) under gulv på soverom i kjeller og avløp fra kjøkken. Stakeluke på toalettrom.

(...)

Plastrør går ned på jernrør i kjøkkenbenk.

(...)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det sto ellers at byggegrunnen var ukjent, og at våtrommene i boligen – foruten toalettrommet i underetasjen – måtte totalrenoveres (TG 3).

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger overtok boligen i 2019, og at selger hadde bodd i boligen det siste året. Det var krysset av «nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved/utførte arbeider på vann og avløp.

Boligen ble solgt for kr 2,7 mill. og overtatt av kjøper den 20.5.24.

I tiden etter overtakelsen opplevde kjøper at avløpet i boligen var tregt. Kjøper kontaktet firma N., som bl.a. fant en betydelig svank/forskyvning i avløpsrør under soverom/oppholdsrom i kjelleren.

Forholdet ble påreklamert overfor foretaket den 12.9.24.

Kjøper kontaktet takstfirma H. for befaring og vurdering av forholdene. I reklamasjonsrapporten av 12.5.25 sto det bl.a. følgende:

SKADEÅRSAK

Basert på tilgjengelig dokumentasjon, herunder rørinspeksjonsrapport fra (firma N.), datert 14. august 2024, og opplysninger fra boligeier, er følgende skadeårsaker identifisert for avløpssystemet (...):

Tverrforskyvning av avløpsrør

Ved inspeksjon utført med stakekamera er det avdekket en betydelig tverrforskyvning ved 6,30 meter fra oppstrøms kum. Tverrforskyvningen strekker seg mellom halve og hele rørveggtykkelsen, fra kl. 3 til kl. 9, noe som indikerer betydelig sideveis bevegelse og/eller setningsskader i grunnen. Dette er klassifisert som et alvorlig avvik, da det vesentlig reduserer rørsystemets funksjonalitet og levetid.

Materialtretthet og slitasje

Inspeksjonen avdekket også korrosjon og slitasje i betongrør ved 4,80 meter og 13,70 meter, hvor tilslagsmaterialet er tydelig blottlagt. Denne skadetype oppstår typisk over tid som følge av kjemisk påvirkning, mekanisk belastning og fuktinntrengning, noe som ytterligere svekker rørsystemets bæreevne og tetthet.

Historisk skade uten utbedring

Det fremgår av eierens egen beskrivelse at tilsvarende svank/forskyvning ble dokumentert allerede ved en inspeksjon utført i mai 2020 gjennomført av (firma N.) via Polygon. Til tross for at skaden da ble avdekket, ble det ikke utført nødvendige utbedringer, noe som har muliggjort ytterligere forverring over tid.

Setningsskader og fundamentering

Tverrforskyvningen kan være et resultat av utilstrekkelig komprimering av byggegrunnen, setninger i fundamentet, eller mangelfull fundamentering, som over tid har påført rørene horisontale krefter utover deres dimensjoneringsgrenser. Dette er en typisk årsak til rørforskyvning i bygninger oppført på ustabil grunn.

Redusert vannføring og sedimentavleiringer

Det er videre påvist betydelig vannivåøkning (60 % ved 6,20 meter), som indikerer redusert gjennomstrømning. Dette kan være en konsekvens av forskyvningen, kombinert med innvendige avleiringer som ytterligere begrenser rørets kapasitet og funksjonalitet.

Manglende informasjon fra selger

Det opplyses at denne kjente skaden ikke ble informert om ved salg av eiendommen, til tross for at den var dokumentert i tidligere inspeksjoner. Dette kan utgjøre et brudd på opplysningsplikten ved eierskifte.

Konklusjon:

De påviste skadene vurderes å ha oppstått som følge av en kombinasjon av setningsskader, materialtretthet og mangelfullt vedlikehold, samt manglende oppfølging etter tidligere inspeksjoner. Dette har medført alvorlige funksjonsproblemer i avløpssystemet, som krever omfattende utbedringer for å gjenopprette normal funksjon.

Takstfirma H. beskrev at det tverrforskyvde rørsegmentet burde skiftes ut, at korroderte betongrør burde repareres, at grunnforhold burde stabiliseres, og at avleiringer burde rengjøres og fjernes. Videre burde det sørges for etterkontroll og dokumentasjon, samt vurderes forebyggende tiltak som tilbakeslagsventiler og inspeksjonskummer. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 212 375 inkl. mva.

Når det gjelder rørinspeksjonen i selgers eiertid, har kjøper forklart at firma N. hadde gjennomført tilsvarende undersøkelser for selger den 14.5.20. Kjøper har vist til en e-postutveksling med firma N. den 4.5.25, hvor det ble bekreftet at «det var samme problem i 2020», men forklarte at de ikke kunne dele rapporten, siden det var Polygon som satt på den.

Foretaket har innhentet selgers forklaring. Selger beskrev at årsaken til at avløpet gikk tett i 2020 bare var at det var kastet et sanitærbind i toalettet:

Som jeg sa i telefonsamtalen, Jeg hadde Rørinspeksjon i2020 p.g.a tett avløp. det viste seg at det var ett sanitærbind som var blitt kastet i toalettet og hadde satt seg fast i avløpsrøret. så da att avløpsrøret var noe slitt og var litt nedseget men slik vi så det var det ikke noe som måtte gjøres omgående. viser også til takst hvor det står at rør under kjellerstue ikke er skiftet etter at huset var bygd i 1963.

Foretaket har uttalt at:

Selger har altså hatt en rørinspeksjon i 2020 og fått bekreftet fra fagkyndig at det ikke var et akutt problem som måtte utbedres og at avløpsrørene funket med dette avviket. Selger har ikke hatt noen problemer med avløp siden 2020, og det har formodning mot seg at selger ikke skulle gjort tiltak dersom fagkyndig hadde ment at forholdet måtte utbedres umiddelbart. Dette hadde også vist seg i problemer med avløpet som selger ikke har opplevd siden 2020.

Kjøper har innhentet pristilbud på lokal oppmeisling, utbedring av skadet rør og gjenoppbygging av betonggulv fra firma N. og firma C. Rørarbeidene ble priset til kr 42 875 inkl. mva., mens snekkerarbeidene ble priset til kr 12 200. Kjøper har også lagt frem en faktura fra firma N. på kr 7 375 inkl. mva.

Kjøper har i ettertid innhentet en uttalelse fra firma N. datert 28.1.26, med presiseringer knyttet til funn og kommunikasjon i selgers eiertid:

(...) Det er korrekt at avløpet i 2020 var blokkert av et sanitærbind. Dette var imidlertid **en utløsende hendelse**, ikke den underliggende årsaken til problemene i avløpssystemet. Ved inspeksjonen ble det også påvist svanke/motfall i avløpsledningen, noe som gir redusert selvrensing og økt risiko for oppsamling av toalettapir, utfelling og mer slitasje.

Etter faglig erfaring er det lite sannsynlig at et sanitærbind alene ville medført full blokkering i et avløpsrør med korrekt fall og tilfredsstillende hydrauliske forhold. Svanken må derfor anses som en nødvendig forutsetning for at tilstoppingen oppsto.

Det er videre viktig å presisere at et avløpsanlegg med så mye vannfylling/svanke kan fungere **tilsynelatende tilfredsstillende ved lav belastning**, eksempelvis i en husholdning med én til to beboere.

Ved økt bruk – flere beboere og mer toalettbruk – vil sannsynligheten for gjentatte tilstoppinger øke betydelig. Fravær av hyppige problemer i en periode kan derfor ikke tolkes som at anlegget er teknisk velfungerende.

Kjøper la også frem rørinspeksjonsrapporten fra selgers eiertid, datert 14.5.20. I rørinspeksjonsrapporten fra selgers eiertid sto det blant annet at rør hadde blitt rengjort etter mistanke om driftsmessige problemer, og at det på to steder var påvist korrosjon/slitasje/sterkt påvirket rørvegg. Det var også anmerket: «*Ser ut til at røret har en kollaps v 6,10M*».

Foretaket mente at den nye uttalelsen fra firma N. underbygget at det ikke ble formidlet behov for akutte tiltak på rør til selger, og at det heller ikke hadde oppstått problemer i ettertid. Foretaket la også frem korrespondanse med selger i perioden 30.1.26 til 2.2.26, hvor selger blant annet skrev «*(k)an ikke huske at jeg har sett noen rapport på dette*». Foretaket bemerket at det ikke var uvanlig at forbrukeren ikke mottar rapporten som sakkyndige utarbeider i en forsikringssak.

Kjøper har anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det er vist til at generelle forbehold ikke får virkning for mangelsvurderingen, at tilstandsgraden bare ble satt på bakgrunn av alder, og at den vage opplysningen om at mer enn halvparten av brukstiden er passert, kunne forstås som at nesten halve restlevetiden gjensto. Det sto også at det ikke var behov for utbedring siden anlegget fungerte i dag. Kjøpers berettigede forventning var et eldre avløp, dog med betydelig gjenværende levetid. Videre ga selger mangelfulle opplysninger om tilsvarende problemer i selgers eiertid. Det skulle vært informert om inspeksjonsrapporten fra 2020, og hadde inspeksjonsrapporten blitt fremvist for takstmannen, så ville avløpsrørene fått TG 3.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 62 450 før fradrag for den lovfestede egenandelen i avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 4 000 og forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er vist til at rørene var fra byggeåret 1963, og til at rørene fikk TG 2. Takstmannen hadde for så vidt skrevet at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men det sto også at det plutselig kunne oppstå skader på eldre anlegg. Takstmannen hadde også skrevet at det var naturlig å skifte ut rørene i forbindelse med utskiftning av våtrom. Når det gjelder rørinspeksjonen i selgers eiertid, så skyldtes den bare at et sanitærbind hadde blitt kastet i toalettet. Selger fikk bekreftet av fagkyndig at det ikke var noe som måtte utbedres, og at rørene fungerte med dette avviket. Selger har ikke opplevd problemer med avløpet siden. Innvirkningsvilkåret er heller ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og viste i hovedsak til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Det var ikke sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle opplysninger som ville ha virket inn på avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel verken etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Avløpsrørene ble gitt TG 2, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert på innvendige avløpsledninger. I tillegg ble det eksplisitt angitt at det ved eldre avløpsrør plutselig kan oppstå skader, samt at det ved oppgradering av våtrom – som i dette tilfellet var gitt TG 3 – vil være naturlig med utskiftning av rørene. Uavhengig av selgers kunnskap om tilstanden til rørene, kan nemnda derfor ikke se at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 er oppfylt. Gitt risikoopplysningene som ble gitt foreligger heller ikke noe forventningsavvik etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).