

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-826

24.7.2026

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

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

Avvik ved vanntilførsel – opplyst om privat brønn og «privat brønn/bekk» – avhl. §§ 3-2, 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 1936 ble solgt for kr 1,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.25. Ved salget var det opplyst at boligen var av eldre standard med behov for oppgradering, og i tilstandsrapporten ble bygningsdelene i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. I salgsprospektet var det opplyst om «*Privat vanntilførsel fra brønn*», som ble gjentatt under eiendomsopplysninger i tilstandsrapporten. Utvendige vannledninger ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om «*vannledning av plast fra privat brønn/bekk*». Etter overtakelsen reklamerte kjøper som følge av problemer med boligens vanntilførsel, herunder over at det ikke var en brønn på eiendommen. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det var påregnelig med oppgradering av vannforsyningen på bakgrunn av alder og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 281 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1936.

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

Konsesjonsfritt, nedlagt småbruk med flott utsikt (...) Boligen er av eldre standard med behov for oppgradering og kan bli et flott hjem for riktig kjøper. Eiendommen passer også som fritidsbolig for de som ønsker å feriere i vakre omgivelser (...)

VEI, VANN OG AVLØP

(...) Privat vanntilførsel fra brønn.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2 og TG 3, og det var bl.a. opplyst følgende:

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst om «*vannledning av plast fra privat brønn/bekk*», samt opplyst at det ikke forelå dokumentasjon på vannkvaliteten:

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG 2

Avløpsrør av plast til privat septiktank i betong. Vannledning av plast fra privat brønn/bekk.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt. Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Videre fremgikk følgende:

Eiendomsopplysninger

(...) **Tilknytning vann**

Privat vanntilførsel fra brønn.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2012, men det var krysset av «Nei» på spørsmål om selger hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp. Boligen ble solgt for kr 1,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.25, og overtatt av kjøper den 8.7.25.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at vanntilførselen til boligen ikke var fungerende.

Kjøper har forklart følgende om hvordan de opplevde problemene med vanntilførselen etter overtakelse:

Kjøper oppdaget allerede ved første dag (08.07.2025) at det var dårlig vanntrykk og tok derfor kontakt med selger for å forhøre seg om hvor brønnen var lokalisert. Man fikk da instruksjoner om å lete rundt i et visst område hvor kjøper aldri fant en brønn, men la etter hvert merke til en treplate over en bekk som tydeligvis skulle være «brønnen». Noen få dager etter dette opphørte vanntilførselen helt (maksimalt en uke etter overtakelse) og rørlegger kunne først komme på befaring 09.08.2025 grunnet ferieavvikling. Siden dette har det ikke vært vanntilførsel til boligen.

Kjøper reklamerte til foretaket hhv. den 23.7.25 og 19.9.25. I reklamasjonen var det angitt at «*vanntilførsel til boligen fungerer ikke*».

Kjøper innhentet rapport fra rørleggerfirma D:

Delvis steinsatt kulp i bekk tildekket med ubehandla treverk.

Vanninntak uten filter/sil

Trykkøkingspumpe i kjeller fungerer ikke. Sannsynligvis full av smuss pga. manglende filter.

Ingen bakteriologisk sikring av vannkvalitet.

(...) Eksisterende «brønn» er en steinsatt kulp i et bekkefar med lite volum og manglende sikring av vannkvalitet. Det medfører smuss i vannet som skaper problem for drift av trykkøkingspumpe. I tørre perioder kan det være risiko for vannmangel. Vannet er ikke bakteriologisk sikret.

Rørleggerfirma D estimerte kostnader på kr 281 000 for å etablere inntak av filtrert bekkevann, tank for drikkevann og bakteriologisk sikring.

Kjøper har vist til at det om vinteren ikke er mulig å oppdrive vann i bekken som omtales som en brønn. Kjøper har også fremlagt video og bilder tatt av bekken om vinteren.

Kjøper har anført at boligen er i dårligere stand enn kjøper kunne forvente som følge av at boligens vanntilførsel ikke er fungerende, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har vist til at det er gitt uriktige opplysninger om vanntilførsel fra «brønn», da det ikke finnes brønn på eiendommen og at det heller ikke er fungerende vanntilførsel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 281 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav sendt den 21.11.25, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper kunne forvente bekk/brønn som var 89 år gammel og som hadde utlevd sin tekniske levetid, og at det var påregnelig med oppgradering av vannforsyningen. Foretaket har vist til at opplysning om brønn/bekk i seg selv innebærer en risiko, i tillegg til at kjøper fikk opplysninger om at det ikke forelå dokumentasjon på vannkvalitet. Foretaket har videre fremholdt at opplysning om vanntilførsel fra brønn/bekk ikke kan anses som uriktig iht. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og la ved vurderingen bl.a. vekt på vannforsyningens alder og at det også ble gitt opplysninger om vanntilførsel fra bekk. Det var heller ikke gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det verken var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8. Kjøper har i sin nemndsansmodning fastholdt at det ble gitt uriktige opplysninger om vanntilførsel fra «brønn», da det ikke finnes brønn på eiendommen og at det heller ikke er fungerende vanntilførsel.

Nemnda har vært noe i tvil, men har landet på at det samlede opplysningsbildet tilsier at kjøper kunne forvente vanntilførsel fra en brønn. Nemnda viser til at det i salgsprospektet var opplyst om «*Privat vanntilførsel fra brønn*». Dette ble gjentatt under eiendomsopplysninger i tilstandsrapporten. Riktignok ble det i tilstandsrapporten opplyst om «*vannledning av plast fra privat brønn/bekk*», men ikke noe sted i salgsdokumentene ble det gitt informasjon om at vannkilden utelukkende var en bekk. Uansett må risikoen for at det ble gitt motstridende og/eller feil opplysninger på dette punktet bæres av selger. Det foreligger dermed en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Nemnda anser også at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Selv om standarden på en brønn kan variere, vil den etter sin art i utgangspunktet være en noe mer betryggende form for vannkilde enn en bekk.

I lys av risikoopplysningene som tross alt ble gitt, finner nemnda at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd må ta høyde for et betydelig fradrag for standardheving. Kjøper vil gjennom forslaget som er innhentet fra en rørlegger få filtrert bekkevann, tank for drikkevann og bakteriologisk

sikring. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000, etter fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes etter renteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Vegard Kleven (forbrukerrepresentant).