

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-831

4.8.2026

Gjensidige Forsikring ASA

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

Dårlig vannkvalitet – privat brønn – opplyst om «ikke behov for utbedringstiltak» – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1972 ble solgt for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt signert den 7.5.25. I boligens tilstandsrapport fremkom det at boligen hadde vannforsyning fra privat brønn, og at det ikke forelå noen dokumentasjon på vannkvaliteten. Det var ifølge takstmann likevel ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligens brønn var defekt og at drikkevannet var forurenset av E. coli-bakterier. Kjøper anførte bl.a. at forholdet utgjorde en mangel da det var upåregnelig sett hen til opplysningene gitt i salgsdokumentene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at boligens alder og opplysningene gitt om usikker vannkvalitet gjorde forholdet påregnelig. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 369 476, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 9.9.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av forurenset drikkevann (E. coli), jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 1972.

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

VEI, VANN OG AVLØP:

Eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke.

Informasjon fra selgers egenerklæring:

Området. Det foreligger pt. Ingen krav om påkobling fra kommunen.

(...)

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER:

(...)

12.08.1967

(...)

Også rett til å legge brønn på hovedbruket og føre frem vannledning fra brønnen, alt etter nærmere avtale med eier av hovedbruket.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

TOMTEFORHOLD

(...)

Utvendige vann- og avløpsledninger – mørk TG 2:

Utvendige avløpsrør som opplyses å være av plast er fra 1972. Det er avløpsrør med utløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har varmekabel. Disse opplyses å være fra ca. 2000. Det er vannforsyning fra privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

(...)

Tilknytning vann:

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at eiendommen ble solgt ved fullmakt. Fullmaktshaver krysset av på «ja» på spørsmål om kjennskap til eiendommen og vedkommende bodde i boligen fra 1972-1991. Videre ble det krysset av for «ja» på spørsmål om eieren/selger tidligere har bodd i boligen.

På spørsmål om kjennskap til om eiendommen har privat vannforsyning er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Brønn. Kloakken går rett i sjøen.

På spørsmål om kjennskap til feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør er det krysset av for «nei, ikke som jeg kjenner til». På spørsmål om det har vært utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør er det krysset av for «ja» og «faglært» med bl.a. følgende kommentarer:

Nytt arbeid

2005

Det ble lagt rør i rør

Videre ble det krysset av for «nei» på spørsmål om det forelå dokumentasjon og utførende firma var ukjent.

På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte ellers har gjort arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Har bygget huset selv, men har bare fagbrev i takteking i senere tid.

På spørsmål om det foreligger andre opplysninger som kjøper burde få opplyst om er det krysset av for «ja» med følgende kommentar:

Lukter til tider kloakk fra kjelleren. Usikker på hvorfor, men kom etter at naboen ovenfor fikk koblet seg på kloakken.

Boligen ble solgt for kr 2 950 000 ved kjøpekontrakt signert den 7.5.25 og overtatt av kjøper den 11.6.25.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at brønnen og boligens vannsystem ikke fungerte som tiltenkt. Etter videre undersøkelser har kjøper også avdekket at drikkevannet er forurensset. Kjøper reklamerte over avvikene hhv. 16.6.25 og 1.7.25.

Analyserapporten av 27.6.25 fra laboratoriefirma E dokumenterer at drikkevannet til boligen er forurensset.

Takstfirma T skriver bl.a. følgende i sin rapport fra august 2025:

REGISTRERINGER:

I brønnen ble det registrert at 3 av veggene i brønnen har rast sammen. Veggene lå i biter i det resterende vann i brønnen, og enkelte biter lå utenfor brønnen. I brønnen renner det vann fra en elv, dette er brønnen sin kilde til vann.

(...)

SKADEÅRSAK:

Veggene

Øvre del av veggene i brønnen har rast sammen grunnet bygningsfeil. Disse veggene er støpt i to omganger. Støpeskjøten og mangelen på armering gjorde at dette ikke var holdbart. Dersom dette hadde vært armert hadde skaden ikke skjedd.

(...)

SKADEOMFANG:

Vegger

Den øvre delen på 3 / 4 vegger har rast sammen. Bygningsåret til brønnen og veggene er ukjent. Brønnen må lenses og holdes tørt fra rennende elv imens arbeidet med veggene pågår. Vi har lagt som forutsetning å rive resterende vegger, slik at dette støypes fra grunn på forskriftsmessigvis.

Vannprøve:

Vannprøven viser utslag på E. coli.

KOSTNADER:

Vegger: Gjenstående vegger fjernes, støypes opp 3 nye vegger etter forskrift: kr. 150 000,-

Kostnader for midlertidig vannhåndtering kr. 65 250,- (cofferdam/lensing)

Vannprøve: Takstfirma T vil ikke uttale seg på kostnad for å utbedre vanntilstanden.

Rigg/drift/avfallshåndtering/container: kr. 55 000,-

Kostnader iht. overnevnte beskrivelse inkl. rigg/drift og fjerning av avfall, er vurdert til eks. mva.: kr. 270 250,-

Kr. 337 812,5,- inkl. mva.

Det ble inntatt bilder i rapporten som viste at det var fysiske skader på brønnen.

Rørleggerfirma S har priset etablering av et nytt pumpesystem til kr 163 700 i tilbud av 5.9.25.

Kjøper har lagt frem et pristilbud fra byggefirma S vedrørende kostnader til offentlig tilkobling på kr 300 000 inkl. mva. Kjøper har videre forklart at gebyr til kommunen kommer i tillegg til ovennevnte kostnader. I denne sammenheng har kjøper lagt frem gebyrliste fra kommunen datert 1.1.26. Totalt ligger kostnader til offentlig tilkobling inkludert gebyrer ifølge kjøper på kr 369 476.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det fremstår som upåregnelig for kjøper at boligen ikke har en fungerende drikkevannskilde og at selger har unnlatt å opplyse om dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 369 476, samt krav om forsinkelsesrenter etter rentel. § 2 beregnet fra 30 dager etter påkrav sendt 9.9.25.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel sett hen til opplyst risiko ved salget. Foretaket har særlig vist til at boligen var gammel, oppført ufaglært og holdt en lav standard. Videre har foretaket vist til at det ble opplyst om usikker vannkvalitet fra privat brønn og om at kloakken gikk rett ut i sjøen. Ved mangel mener foretaket at kjøpers krav er for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste bl.a. til at selgers takstmann hadde opplyst at «anlegget fungerer i dag» og at brønnen hadde en kvalitativt dårligere vanntilførsel enn det kjøper kunne forvente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet defekt brønn med forurenset drikkevann. I drøftelsen heter det:

På den ene siden er det på den rene at kjøper ikke kunne ha spesielt høye forventninger til boligens vann- og avløpssystem sml. med offentlig tilkobling. Sekretariatet viser til at det ble opplyst om at kloakken forutsetningsvis ulovlig gikk rett ut i sjøen og om at boligen hadde privat brønn med usikker vannkvalitet, herunder ble utvendige vann- og avløpsledninger vurdert til «mørk» TG 2 av takstmannen. Sekretariatet understreker at opplysninger om vannforsyning fra egen brønn vanligvis er et usikkerhetsmoment en boligkjøper må ta høyde for ved avtaleinngåelsen, se nemndas vurdering i FinKN 2020-791 (med flere henvisninger).

På den andre siden la takstmannen til grunn at «anlegget fungerer i dag», slik at strakstiltak ikke var nødvendig. Videre har takstfirma T forklart at brønnen henter vann fra en eksisterende elv, og ikke fra grunnvann som etter sekretariatets oppfatning normalt kjennetegner en sikker brønnvannskilde. Sekretariatet viser derfor til FinKN 2024-638 som etter vårt skjønn har klare likhetstrekk med den foreliggende saken. Her gjaldt kjøpsavtalen også en eldre enebolig med lav standard. Det ble opplyst om at boligen hadde privat brønnvann med egen pumpe og at det bl.a. måtte søkes om ny utslippstillatelse hos kommunen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at brønnsystemet ikke fungerte tilfredsstillende og nemnda uttalte bl.a. følgende:

«Nemnda vil særlig fremheve at selv om det var gitt risikoopplysninger om eiendommens vanntilførsel, var det likevel ikke påregnelig at brønnene kun hadde overflatevann. Det må legges til grunn at slik vanntilførsel er kvalitativt dårligere og en mer usikker vannkilde enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra opplysningene som var gitt ved salget. Det vises i denne forbindelse til at det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det er to brønner og at den sist etablerte brønnen er utført av faglærte.»

Dette tatt i betraktning, og ettersom takstfirma T ellers har redegjort for at brønnen har kollapset, samt at analyseprøvene viser at drikkevannet er sterkt forurenset, synes det å foreligge et upåregnelig oppgraderingsbehov for kjøper. Den faktiske situasjonen som kjøper oppdaget raskt etter overtakelsen viser dermed en fullstendig funksjonssvikt ved brønnenanlegget. Således kan ikke takstmannens generelle forbehold om at vannkvaliteten ikke var testet, få avgjørende betydning, jf. FinKN 2023-279.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig fremheve at kjøper ganske umiddelbart etter overtakelse av boligen oppdaget at brønnen ikke fungerte som tiltenkt samt at drikkevannet var forurenset. Nemnda har vurdert foretakets anførsler i nemndsansmodningen, men disse gir ikke grunnlag for en annen vurdering av saken.

Nemnda finner det følgelig sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har fremholdt at utbedring av brønnen vil koste i overkant av kr 500 000. Dersom boligen skal tilkobles det offentlige vannledningsnett, vil kostnadene etter det opplyste beløpe seg til omkring kr 370 000. Dette beløpet inkluderer tilknytningsgebyr samt abonnements- og forbruksgebyr ut fra en forventet botid i ti år.

Nemnda tar ved utmålingen av prisavslaget utgangspunkt i kostnadene for tilknytning til det offentlige vannledningsnett, men nemnda finner det ikke riktig å hensynta abonnements- og forbruksgebyrene. Det må også gjøres et standardhevingsfradrag ut fra opplysningene som var gitt ved salget, blant annet om at boligen har privat brønn med usikker vannkvalitet. Etter en skjønnsmessig vurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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