

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-835

4.8.2026

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

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

Lekkasje fra vannrør – risikoopplysninger – upåregnelig skadeårsak? – avhl. § 3-2 .

En enebolig oppført i 1989 ble solgt for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.8.23. I salgsprospektet var det opplyst at boligen var godt vedlikeholdt, men at det var behov for noe oppgradering. Rom under terreng ble gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak») grunnet høyt fuktnivå i trevegger i kjeller. Vannledninger av kobber ble også gitt mørk TG 2 grunnet alder. I egenerklæringen opplyste selger om problemer med drenering/fukt utenfor soverom i underetasjen. Etter overtakelse reklamerte kjøper som følge av drypplekkasje fra et rør i vegg i et lagerrom i kjelleren. Kjøper anførte at det var tale om en upåregnelig skadeårsak, som ikke hadde sammenheng med risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var upåregnelig med feil og skader knyttet til eldre vannrør gitt TG 2. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 160 141, samt erstatning for saksomkostninger og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra rør, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1989.

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

Eiendommen er godt vedlikeholdt, men det er behov for noe oppgradering.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Enebolig over 3 plan oppført i 1989. I 2022 oppstod det vannlekkasje fra wc i 1 etasje med påfølgende vannskade i gulv/etasjeskiller og delevegger i underetasje. Dette var en forsikringssak og gulv og vegger i dette området ble åpnet og det ble satt i verk avfukting/tørking. Det er lagt nytt gulv på wc og i stue. På befaringsstidspunktet ble det rutinemessig utført fuktsøk med Protimeter MMS2 uten å avdekke antydning til fukt

Innvendige overflater ble gitt mørk TG 2. Rom under terreng ble gitt mørk TG 2. Takstmannen opplyste at det gjennom målinger var påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, og opplyste at ytterligere undersøkelser måtte foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av eventuelle skader. Bad i underetasjen ble i hovedsak gitt mørk TG 2.

Vannledninger av kobber ble gitt mørk TG 2 og takstmannen opplyste:

VANNLEDNINGER

Vannledninger i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.

Drenering ble gitt mørk TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1994. Selger krysset «Nei» på spørsmål om kjennskap til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp. Selger krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering/fukt i underetasje/kjeller og opplyste:

På veggen utenfor soverom i underetasjen

Ifølge kjøper fikk de opplyst av megler og selger at fukten i kjelleren skyldtes at takrenne kom rett ned på utsiden.

Boligen ble solgt for kr 2,85 mill. i august 2023, og overtatt av kjøper den 6.10.23.

Etter overtakelsen reagerte kjøper på at toalettet i kjelleren ikke fungerte. Etter dialog med selgers sønn fikk kjøper opplyst at vannet var skrudd av som følge av at kjelleren ikke var i bruk. Kjøper skrudde på vannet i kjelleren og startet oppussing av lagerrommet i kjelleren for å benytte dette som kontor. Etter at alle veggene og taket var ferdig malt begynte kjøper å oppdage at malingen på listen ikke ville tørke og kort tid etterpå kunne de ikke lukke døren inn til lagerrommet. Det begynte å vokse skogsopp opp fra listen rundt døren.

Etter en del fram og tilbake med hensyn til årsaken til fukten, ble det avdekket at fuktskadene i veggen i underetasjen skyldtes lekkasje fra kobberrør. Kjøper har vist til at denne skaden ikke har sammenheng med risikoopplysningene gitt i salgsoppgaven om fukt i rom under terreng, og viser til at skaden i denne saken er knyttet til fukt i innerveggene i kjelleren som følge av lekkasje fra kobberrør.

Kjøper har forklart at fuktskadene det ble opplyst om ved salget var mot ytterveggen, mens skadene som nå er oppdaget er i innerveggen på lagerrommet.

Kjøper har fremlagt en rapport fra B.H. AS datert 3.10.24 som beskriver skade og årsak. Kjøper har også fremlagt et pristilbud for utbedring på kr 160 141 fra B.B. AS.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 som følge av lekkasje fra kobberrør i vegg i lagerrom i kjeller. Kjøper har særlig vist til at skaden gjelder innervegg, og at denne skaden ikke har sammenheng med risikoopplysningene som er gitt i salgsoppgaven. Videre har kjøper i nemndsansmodningen presisert at skadeårsaken skyldes en skjult og uforsvarlig avsluttet rørkobling inne i veggen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 160 141, samt krav om advokatutgifter, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at vannledninger er gitt mørk TG 2, som innebærer at bygningsdelen har betydelig slitasje, feil eller skader og at det er behov for vedlikehold og tiltak i nær fremtid.

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 rørenes alder, tilstandsgrad (TG 2), skadens omfang og lokasjon, samt at det var gitt negative opplysninger om fukt i kjeller/rom under terreng med uavklart årsak.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet drypplekkasje fra et kobberrør. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Saken gjelder en 36 år gammel bolig med noe oppgraderingsbehov. Rom under terreng ble gitt mørk TG 2, og det ble opplyst at det var registrert høyt fuktnivå i trevegger i underetasje som krevde nærmere undersøkelser. I selgers egenerklæring ble det gitt opplysninger om problemer med drenering/fukt «på veggen utenfor soverom i underetasjen». Vannledning av kobber ble gitt mørk TG 2 grunnet alder, og takstmannen bemerket at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, og dermed ingen mangel etter avhl. § 3-2. Det vises bl.a. til kobberrørenes alder og at disse ble gitt mørk TG 2. Skadene synes videre å være begrenset til en vegg i et lagerrom i kjeller, og vi forstår det slik at lekkasjen heller ikke har hatt lang utviklingstid. Tilstøtende bad i underetasjen ble gitt mørk TG 2, med opplysninger om at badet måtte rehabiliteres, slik at det heller ikke kunne være upåregnelig med fukt i den aktuelle veggen som følge av lekkasjer fra badet. Videre var det ved salget gitt opplysninger om høyt fuktnivå i det samme rommet (Rom under terreng) med uavklart årsak. Sekretariatet bemerker at Finansklagenemnda har skriftlig saksbehandling, og kan derfor kun vurdere saken på bakgrunn av de fremlagte dokumenter. Vi kan dermed vanskelig ta stilling til eventuelle muntlige opplysninger gitt på visning om eventuell årsak til fukten i kjeller. Etter vår vurdering var det i denne saken ikke upåregnelig at et utbedringsbehov ville kunne melde seg knyttet til den aktuelle veggen.

Nemnda er etter en samlet vurdering av sakens dokumenter enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har riktignok med tyngde fremholdt at det var upåregnelig at kobberrørene i veggen var klempt sammen og avsluttet på en uheldig måte. Men selv om skadeårsaken som er avdekket i seg selv ikke var påregnelig, finner nemnda det vanskelig å legge avgjørende vekt på dette i mangelsvurderingen sett i lys av de relevante risikoopplysningene som var gitt. Det vises særlig til risikoopplysningene om vannrørenes tilstand og om at skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg, jf. tilstandsrapporten side 16, samt at det er «gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller», jf. tilstandsrapporten side 12. Det heter videre at «ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader». Sett i lys av de samlede opplysningene som var gitt ved salget, var det etter nemndas syn ikke upåregnelig at det på kort sikt kunne oppstå et utbedringsbehov ved den aktuelle veggen.

Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i dette tilfellet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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