

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-843

5.8.2026

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

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

Lekkasje fra vannledning – avvik ved ventilasjonskanal – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 1927/1950 ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.9.24. I boligens tilstandsrapport var det listet opp en rekke ulike tilbygg/moderniseringer i perioden 2005 til 2023. I samme rapport var bl.a. punktene «Vannledninger», «Avløpsrør» og «Utvendige vann- og avløpsledninger» gitt mørk TG 2 («Avvik som kan kreve tiltak»). Under punktet «Utvendige vann- og avløpsrør» var det kommentert at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Likevel hadde takstmann påpekt at «ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg». Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved ventilasjonskanal og lekkasje fra vannledning. Kjøper anførte at lekkasjen oppsto før overtakelsen og derfor var selgers risiko, at forholdene var upåregnelige, og at selger måtte ha vært kjent med disse før salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at både boligens alder og risikoopplysningene gitt ved salget gjorde forholdene påregnelige. Nemnda kom til at avvik ved ventilasjonskanal utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning kr 447 889, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter 30.6.25.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra vannledning og avvik ved ventilasjonskanal, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1927/1950.

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

Bolig med 3 boenheter, 3 garasjeplasser og fine uteplasser.

I selgers egenerklæring fremgår det at selger kjøpte boligen i 2002, og har bebodd den i 22 år og 1 måned. I tilstandsrapporten var det inntatt en oppstilling av ulike tilbygg/moderniseringer i perioden 2005 til 2023.

Boligen ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.9.24.

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Lekkasje fra vannrør

Selger har svart «Nei» på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utført arbeid/kontroll på vann/avløp, kjennskap til skaderapporter/målinger, og på spørsmål om vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsler eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen.

Vannledninger ble i tilstandsrapporten vurdert til mørk TG 2, og det var inntatt bilde av stoppekran i første etasje og i kjeller. Fra rapporten hitsettes:

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast. Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør ble også vurdert til mørk TG 2:

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Utvendige vann- og avløpsledninger ble vurdert til mørk TG 2:

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/ tiltak

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

Ved et møte mellom kjøper og selger på eiendommen den 7.9.24, etter at kjøpekontrakt var signert, ble kjøper gjort oppmerksom på at det var en mulig lekkasje på vannledningen. I etterkant sendte kjøper melding til selger om forholdet den 8.9.24 for å spørre om hva som hadde skjedd med vannet. Da svarte selger den 14.9.24:

Hei – jeg antar at du venter å høre fra meg. Jeg har enda ikke fått noe konkret å forholde meg til fra kommunen. Det jeg kan si at de denne uken har satt opp flere lytteapparater på vannledningen for å finne hvor der er lekkasje. Jeg antar at jeg vil få beskjed i løpet av neste uke og da henvender jeg meg til megler. Jeg beklager at jeg ikke har tatt kontakt med deg siden lørdag, men jeg har ikke hatt noe konkret å komme med.

Boligen ble overtatt av kjøper den 15.10.24. Fra protokollen hitsettes:

Kommentar: Det vises til avdekket skade på vannledning inn til boligen. Forholdet anses å utgjøre en mangel ved eiendommen og det reklameres over forholdet. Det tas derfor forbehold om å komme tilbake med et krav om prisavslag og erstatning for det tilfelle at forholdet ikke utbedres av selger.

Kjøper har fremlagt skjermbilde av et brev fra kommunen datert 26.9.24 hvor det fremgår at det er oppdaget at det er behov for utbedring av privat stikkledning for vann på eiendommen. Kommunen har foretatt lekkasjesøk og konstatert at det er lekkasje. I brevet er det varslet om pålegg dersom det ikke igangsettes utbedringsarbeider innen 26.10.24.

Kjøper har fremlagt faktura fra rørleggerfirma R datert 14.10.24 på kr 285 559 for rørleggerarbeid i forbindelse med utbedring av vanninnlegg. Kjøper reklamerte overfor foretaket 25.10.24.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra byggefirma Ø datert 11.6.25 for riving og gjenoppbygging av gjerde på kr 87 575. Kostnadene har sammenheng med at utbedring av vannledningen kan gjennomføres ved å legge ny ledning over naboens tomt. Kjøper har inngått en servituttavtale, og naboen har krevd at kjøper dekker gjenoppretting av nytt gjerde.

Kjøper har fremlagt faktura fra fylkeskommunen datert 11.7.25 for gravegebyr på kr 1 600. Kjøper har også fremlagt faktura fra byggefirma S datert 21.10.25 på kr 73 362,50 for arbeid med vanninnlegg, og faktura fra byggefirma L datert 28.9.25 på kr 24 962,50. Kjøper har fremlagt en rekke utlegg fra utbedringsarbeidene fra forskjellige virksomheter.

I e-post fra ansvarlig megler til kjøper, er det gjengitt en forklaring fra selger:

Omfanget av den potensielle vannlekkasjen på vannrørene inn til (...), og hva som evt. måtte gjøres med dette har lenge vært uavklart. Jeg skriver dermed en oppsummerende mail angående situasjonen, som jeg håper kan være opplysende for deg, og for kjøper.

Den 06.09.24 snakket jeg med (...) Forsvarsbygg på telefonen i forbindelse med rensingen som var blitt foretatt av forsvarrets røranlegg uken før, altså uke 35. Han gjorde meg da oppmerksom på at det trolig var lekkasjer på stikkledningen fra forsaret og inn til min eiendom. Dette fordi det under rensingen ble oppdaget susing i disse rørene, og han påpekte at forfatningen på rørene generelt var dårlig.

Denne samme dagen ringte jeg til deg for å rådføre meg, og fortalte alt jeg visste på daværende tidspunkt. Jeg informerte også kjøper om situasjonen og hva jeg var under oppfatning av måtte gjøres, da vi møttes på eiendommen dagen etter .

Jeg har i etterkant av dette forsøkt å få noe skriftlig fra (...) Forsvarsbygg, og å få klarhet i hva som eventuelt var avdekket av mangler på rørene, uten videre hell. Forsvarsbygg anbefalte meg å kontakte (...) i kommunen. Da jeg ringte ham avtalte vi at kommunen ville komme på befaring og ta med avlyttingsutstyr for å avdekke eventuelle lekkasjer på rørene.

Jeg var på (...) torsdag 12.09. da de kom, sammen med mitt eldste barnebarn (...). Det skulle utarbeides en rapport med det eventuelle skadeomfanget i etterkant av avlyttingen. Jeg fikk vite at jeg eventuelt ville få beskjed om det var mangler som tilsvarte at det ville bli skrevet et varsel om pålegg om utbedring av stikkledningen.

Da jeg ringte (...) igjen tirsdag 17.09 for å etterspørre resultatet og rapporten, fikk jeg beskjed om at noen rapport ikke kom til å bli utlevert til meg, og at saken var uavklart fremdeles.

Den 12.09 ble det oppdaget at det var vann i kummen utenfor huset, noe som tydet på en liten lekkasje der. Rørlegger ble dermed kontaktet for å undersøke dette. Denne lekkasjen på vannrøret i kummen utenfor huset er nå utbedret, ved at en del av røret er skiftet ut. Min husforsikring ble også kontaktet vedrørende dette.

Torsdag 03.10 mottok jeg "varsel om pålegg -utbedring av vannlekkasje" fra kommunen i posten, som jeg sendte deg vedlagt i en annen mail.

Kjøper har lagt frem en testrapport som viser at vannledningen er laget av galvanisert stål. Kjøper har fått muntlige opplysninger fra Forsvarsbygg om at vannledningen ikke kan være fra boligens byggeår.

Videre har kjøper lagt frem e-postkorrespondanse mellom kjøper og kommunen. Kommunen uttaler i e-post datert 8.4.26 følgende:

Finner ikke noe på vannledning, og den kan muligens være fra rundt 1980.

Men sannsynligheten for at den er eldre er stor da mange kommuner begynte å fase ut galvanisert fra 1960-70 tallet. Ble brukt en del kobber på 70 tallet og mer plast fra slutten av 70 tallet.

2. Lekkasje fra ventilasjonskanal til kjøkkenvifte

I tilstandsrapporten ble boligens tekking vurdert til mørk TG 2, og fra rapporten hitsettes:

Taket er tekket med metallplater. Taktekingen er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/ tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring kan gjøres for å forlenge brukstiden til taktekingen. Likevel bør man påregne at taktekingen må skiftes ut, da risikoen for lekkasjer er høy på eldre taktekninger.

Nedløp og beslag ble vurdert til mørk TG 2:

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer. Takrenner har blitt bøyd, sannsynligvis som følge av snøras.

Konsekvens/ tiltak

- Lokal utbedring må utføres. Takrenner har motfall til nedløp og vann blir stående.

Takkonstruksjon/Loft ble vurdert til mørk TG 2:

Ny del: Mønet skråtak i tre. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft via luke.

Gammel del: Mønet skråtak i tre. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Skråhimling. Luftespalter ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsisert fra luke/loftstige/gangbart gulv og lyst med lommelykt. Takkonstruksjonen gammel del er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Mugglukt registrert på loft ny del.

Konsekvens/ tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Videre ble overflater på stue/kjøkken i leiligheten i første etasje vurdert til TG 1:

Innredning i heltre (eik). Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/frysenskap.

Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Noe fuktmerker rundt rør til ventilator.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Kjøper har fremlagt skjermbilde av SMS-korrespondanse mellom selger og selgers leietaker den 8.8.23, hvor leietaker informerer om at det kommer inn mye vann fra kjøkkenvifte, spesielt når det regner mye. Selger svarte da «Jeg vet ikke – det er nok det ekstreme været som gjør det. Er det bare over ovnen eller kommer det inn noe annet sted? Det har bare vært over ovnen før-håper det fortsatt er slik», og «Men jeg vet ikke hva som kan bli gjort med det». Leietaker responderte da «Det kommer på selve komfyren og i mellom den og skuffene på kjøkkenet, tipper ventilen kan byttes eller bli lagt annerledes så det kanskje slutter å skje, skal opp på tak å kikke så fort det slutter å regne». Selger svarer da med ikonet «tommel opp».

Etter overtakelsen opplevde kjøper at det rant vann gjennom ventilasjonskanalen til kjøkkenviften ved snøsmelting og kraftig nedbør. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 22.4.25.

Den 25.3.25 ble kjøper kontaktet av leietakeren i leiligheten lengst nord, som kunne melde ifra om at vann rant inn gjennom ventilasjonen/avtrekket til kjøkkenvifta. Leietakeren kunne opplyse om at de hadde meldt ifra om dette tidligere.

Kjøper kontaktet da selger, og selger opplyste i SMS at de hadde gitt beskjed til takstmann, og at det var tale om kondens, ikke en lekkasje.

Kjøper har fremlagt en rapport fra blikkenslager T datert 15.5.25:

Observasjoner og vurdering

Ved befaring ble det avdekket at vanninntrengning i ventilasjonskanalen skyldes mangelfull tetting rundt ventilasjonsrøret som går gjennom og over taket. Det ble observert at eksisterende beslag og kledning ikke leder vannet bort fra gjennomføringen, noe som medfører at vann ledes inn under takteking og inn i ventilasjonskanalen. Konstruksjonen og utførelse av gjennomføringen indikerer at dette er et vedvarende forhold som sannsynligvis har vært til stede over lengre tid.

Anbefalt utbedring:

- Fjerne eksisterende beslag og kledning rundt ventilasjonsrøret.
- Installere ny kappe og beslag som sikrer korrekt avledning av vann over takflaten.
- Sørge for at takplatene overlapper og leder vannet bort fra gjennomføringen, i tråd med god byggeskikk.

Kostnadsestimat på dette er 31812 ink mva

Kjøper har anført at avvik ved ventilasjonskanal og vannledning utgjør mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger var kjent med forholdene før salget, og at det ikke ble gitt opplysninger ved salget som kunne indikere at kjøper måtte påregne denne typen utbedringer. Kjøkkenviften ble vurdert til TG 1, og lekkasjen på stikkledningene må anses som en ny skade som kjøper ikke kan bære risikoen for når den oppstår før overtakelsen. Selger har også muntlig erkjent kjennskap til lekkasje på stikkledningene. Kjøper har særlig vist til HR-2017-345-A, FinKN 2023-90 og LE-2024-52800.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 447 889, samt krav om forsinkelsesrenter regnet fra 30 dager etter fremsatt påkrav den 30.6.25.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Foretaket har særlig vist til at boligen er oppført i 1927, og derfor har bygningsdeler som krever vedlikehold og oppgradering. Kjøper har også overtatt risikoen for et eldre vannledningsanlegg hvor skader plutselig kan oppstå. Lekkasjen ble avdekket ved rensing av rør på naboeiendommen, og er ikke en ny skade. Selger har ikke erkjent mangelsansvar, og har ikke hatt kjennskap til de påberopte forholdene. Det er gitt opplysninger om påregnelig vedlikehold og nødvendige oppgraderinger, og tiltakene som nå er påkrevd må anses påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 de påberopte forholdene. Det var ikke sannsynliggjort at lekkasjen oppsto mellom budaksept og overtakelse, jf. FinKN 2017-425. Videre viste sekretariatet til boligens alder og risikoopplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er sannsynliggjort at lekkasjen ved vannrør utgjør en mangel, verken etter avhl. §§ 3-1, 3-2, eller 3-7. Nemnda er enig med

sekretariatet i at det foreligger flere bevismessige uklarheter omkring lekkasje-problematikken, bl.a. når det gjelder hvilke opplysninger selger satt med. På bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling har nemnda likevel landet på at det per i dag ikke er dokumentert noe mangelsansvar for selger. Umiddelbar bevisføring bl.a. omkring selgers dialog med kommunen og kjøper selv kan likevel medføre at saken står i et noe annet lys.

Derimot har nemnda kommet til at det er sannsynliggjort mangel for så vidt gjelder avviket ved ventilasjonskanal, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det legges her særlig vekt på at overflater i stue/kjøkken i leiligheten i første etasje ble vurdert til TG 1. At det ble opplyst om «noe fuktmerker rundt rør til ventilator» innebærer ikke at kjøper måtte forvente at det ved nedbør renner vann gjennom ventilasjonskanalen til kjøkkenviften. Prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd på dette punktet settes til kr 20 000, etter fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøpers krav om erstatning er relatert til lekkasjen og kan dermed per nå ikke føre frem.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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