

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-932

27.8.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Avvik ved avløpsrør – TG 2 og TG 3 – opplyst om behov for «total oppussing» – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet fra 1969 ble solgt for kr 2,075 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.3.25. Leiligheten ble beskrevet å ha eldre standard, og det ble opplyst om behov for «total oppussing». I tilstandsrapporten var bl.a. punktene «Vannledninger» og «Sanitærutstyr» gitt TG 2. Boligens bad var gitt TG 3. Det fremkom i salgsdokumentene at boligen ble solgt ved fullmakt. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at avløp på vaskerommet ikke var koblet til resten av avløpssystemet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at både selger og selgers fullmektig måtte ha vært kjent med avviket. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var gitt opplysninger i salgsdokumentene som ga kjøper en berettiget forventning om at boligens avløp fungerte slik kjøper hevdet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 62 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Østfold, oppført i 1969.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en leilighet med oppgraderingsbehov. Det heter i salgsoppgaven at leiligheten har eldre standard, og at leiligheten trenger «total oppussing».

På punktet om «oppfordring til kjøper» fremgår det at selger ikke har bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Det samme fremgikk også av tilstandsrapporten. Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten ble avløpsrørene gitt TG 2. Det fremgikk at avløpsrørene var fra byggetiden bestående av plast og støpejern. Takstmannen opplyste at det var ukjent om at det var gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Videre ble det krysset av «ja» på spørsmål om avløpsrørene hadde nådd en alder som ga økt risiko for skader eller følgeskader. Takstmann vurderte at anlegget hadde oppnådd en høy alder og skader/lekkasjer kunne oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger ville det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger er også gitt TG 2. Det opplyses at vannledningene er av kobberrør. Takstmann krysset av «ja» på om det er registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør. Det ble opplyst at det var tegn til noe utettheter ved tilkobling i rommet mellom kjøkken og bad. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av at røropplegget er fra byggeår. Det uttales videre at vannrørene som ligger dels i lukkede konstruksjoner øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig.

Utbedringen vil ved mange tilfeller kreve destruktive tiltak i rom og konstruksjoner. Det anbefales at vannledninger skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Når det gjelder badet, er dette gitt TG 3 og opplyst at rommet har store skader og rehabilitering må påregnes. Det krysses av «ja» på spørsmål om det er registrert riss, sprekker i fuger og om det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader. Takstmann vurderer at badet trolig er fra byggetiden med betydelige svekkelser flere steder på overflater. Det fremgikk videre at det er betydelige skader på belegget mot gulv, og dusjing direkte på overflater øker også belastningen. Det registreres også skade i tettesjikt i overgang gulv/vegg. Det anbefales ikke å benytte badet slik det fremstår i dag, og at utbedringskostnadene estimeres til kr 50-150 000.

Membran, tettesjikt og sluk er også gitt TG 3. Takstmann har krysset av «ja» på om det er påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk. Det ble også krysset av ja på om det er påvist tegn til utettheter, feil utførelse, feil materialvalg, eller skade i tettesjikt. Membranen hadde nådd en alder som ga økt risiko for skader. Oppsummert kunne ikke takstmannen påvise tette gjennomføringer av vannrør og sluk. Støpejernssluket hadde synlige svekkelser mot belegget i overgang mot sluk og flere andre steder på gulvet. Det vurderes at rehabilitering av badet kunne planlegges, og utbedringskostnader knyttet til membran, tettesjikt og sluk estimeres til kr 50-150 000.

Sanitærutstyret er gitt TG 2 og det opplyses at innredning og sanitærutstyr har slitasje. Det anbefales å oppgradere sanitærutstyret ved rehabilitering av badet.

Boligen ble solgt for kr 2,075 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.3.25, og overtatt av kjøper den 10.3.25.

Kjøper har totalrenovert boligen. Vannforsyningen på bad, kjøkken og vaskerom ble byttet, mens det eksisterende avløpssystemet skulle delvis gjenbrukes. Kjøper har avdekket at avløpet på vaskerommet ikke var koblet til det generelle avløpssystemet. Det er fremlagt rapport fra rørlegger som har utført arbeidet:

Under undersøkelsen ble det oppdaget at røret var kappet av og gikk rett inn i betongen. Vi klarte ikke å lokalisere hvor avløpet gikk videre eller hvor det eventuelt var blendet. Basert på observasjonene er det sannsynlig at avløpet har blitt blendet i leiligheten under.

Konklusjon

Avløpsrøret er ikke tilknyttet det ordinære avløpsnett og kan derfor ikke benyttes. Det er nødvendig å etablere et nytt avløpsopplegg for å sikre funksjonell tilkobling til vaskemaskin.

Det estimeres kostnader på kr 62 500.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om at avløpsrøret på vaskerom ble frakoblet i 2013. Det anføres at boligen ikke samsvarer med det kjøper med rimelighet kunne forvente. Videre anføres det også at selger har misligholdt opplysningsplikten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 62 500.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har anført at kostnadene til etablering av nytt avløpsrør er lavere enn den lovpålagte egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Videre er det vist til at boligen ikke er markedsført med opplegg for vaskemaskin i salgsdokumentasjon, og kjøper kunne ikke ha noen berettiget forventning om at det automatisk kunne kobles til vann- og avløp uten tilpasninger. Det legges også vekt på at avløpsrørene hadde fått TG 2. Boligen anføres å være i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble bl.a. vist til at boligen ble opplyst å måtte totalrenoveres. Videre var badet gitt TG 3, og rørene TG 2. Sekretariatet fant det heller ikke dokumentert at selgers fullmektig hadde ytterligere kunnskap om forholdet utover det som var opplyst ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin avgjørelse til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved avløpsrøret fra vaskerommet. I drøftelsen heter det:

Kjøper har anført at det foreligger en mangel som følge av at avløpet til vaskerommet ikke var koblet til det generelle avløpssystemet. Kjøper har særlig vist til at styret i 2013 besluttet at det skulle legges nye avløpsrør gjennom veggen fra vaskerom til bad, men at dette ikke ble gjort i nærværende bolig.

Herværende bolig er opplyst å være fra 1969, og var således 56 år gammel på salgstidspunktet. Det er i salgsoppgaven opplyst at boligen har «eldre standard» og at leiligheten trenger total oppussing.

Det fremgikk både av salgsoppgaven og tilstandsrapporten at selger ikke hadde bodd i boligen, og har begrenset kunnskap om boligen. Kjøper kan dermed ikke ha de samme forventningene til hva selger hadde kjennskap. I nemndspraksis har dette blitt vektlagt i en rekke saker i ulik grad, se bl.a. FinKN 2025-797. Vi kan ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kunnskap om at røropplegget var skiftet. Det legges her vekt på at kjøper ble informert om at dette var et fullmektigsalg, og at selger således ikke hadde noen særlig kunnskap om boligen utover det som fremgikk av salgsoppgaven. Vi kan ikke se at det er dokumentert at fullmektigen hadde kjennskap til utskiftningen av rørene. At fullmektigen bor i samme blokk er ikke alene tilstrekkelig for at selger måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Mangelsvurderingen må gjøres utfra det samlede opplysningsbildet. Vi kan ikke utfra bildene fra salgsoppgaven se at det var opplegg for vaskemaskin, og kan heller ikke se at kjøper fikk noen opplysninger ved salget som ga grunn til at kjøper kunne forvente dette. Utfra opplysningene fra tilstandsrapporten måtte kjøper forvente at badet måtte totalrenoveres. Det fremgikk også at det anbefales å skifte avløpsrør. Kjøpers egne antagelser om at avløpssystemet kunne delvis gjenbrukes, må i så fall være kjøpers risiko. Slik vi ser det er det langt på vei sammenheng mellom den opplyste risikoen, og det utbedringsbehovet kjøper nå krever.

Til sammenligning vises det her til FinKN 2024-78. Saken gjaldt en bolig med 63 år gamle avløpsrør. I likhet med vår sak ble det i tilstandsrapporten gitt TG 2 på avløpsrør, mens boligens bad ble gitt TG 3. Riktignok gjaldt saken utvendig avløpsrør, men vi finner at momentene nemnda vektlegger har overføringsverdi i vår sak. Det legges vekt på at det utfra det samlede opplysningsbildet var påregnelig med utbedringsbehov tilknyttet utvendige avløpsrør kort tid etter overtakelsen.

Vi viser her også til FinKN 2025-365 som gjaldt en 73 år gammel bolig, solgt ved verge. Etter overtakelsen avdekket kjøper avvik ved septiktank og mottok pålegg om påkobling til offentlig avløp. Nemnda ga foretaket medhold og la vekt på at det var gitt omfattende risikoopplysninger, og at det ikke kunne være upåregnelig med oppgradering/utskiftning.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Selv om det isolert sett var upåregnelig at avløpsrøret var plumbert, kan ikke nemnda se at det ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Det var også opplyst om at boligen ble solgt ved en fullmektig, og det er etter nemndas syn ikke holdepunkter i sakens dokumenter for at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemnsanmodningen, men kan ut fra sakens dokumenter ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).