

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-935

27.8.2026

Co-assuranse SCOR og NEWLINE

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

Dårlig vanntrykk – TG 1 – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 2007 ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.10.24. I salgsprospektet var det opplyst at boligens vann og avløp var koblet opp gjennom «private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet». Punktet «Vannledninger» var gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk at vanntrykket var tilfredsstillende ved testing. Kort tid etter overtakelsen reagerte kjøper over dårlig vanntrykk. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at lavt vanntrykk ikke var noe selger måtte opplyse om, og det var heller ikke dokumentert at vanntrykket var på et uakseptabelt nivå. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 340 812, krav om erstatning for advokatutgifter kr 4 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Buskerud oppført i 2007.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om «Flott enebolig», og at sameiet består av 5 eierseksjoner. Det var videre opplyst følgende:

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

I tilstandsrapporten fremgikk det at vannledninger var gitt TG 1. Det var ikke utført arbeider etter byggeår. Vanntrykk var tilfredsstillende/normalt ved prøving av to tappesteder samtidig. Det var ikke fare for skade eller følgeskader pga. alder. Utvendige stikkledninger var ikke vurdert.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og hadde bodd 7 år og 2 mnd. i boligen. Selger opplyste ikke å kjenne til tilbakeslag, eller arbeid/kontroll på vann/avløp. Selger kjente ikke til andre forhold av betydning, tvister i sameiet, eller vedtak/forslag som kunne medføre økte kostnader.

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.10.24, og overtatt av kjøper den 11.11.24.

Kjøper har opplyst at det kort tid etter overtakelse ble avdekket et gjennomgående lavt vanntrykk i boligen. Kjøper ble videre oppmerksom på en trykkøkningspumpe tilknyttet eiendommen i sameiets fellesgarasje.

Kjøper reklamerte 24.1.25 over «Svært dårlig vanntrykk i boligen».

I reklamasjonsrapport 7.3.25 fra takstfirma A fremgikk bl.a. at det ikke var påvist avvik fra referansenivå og at kostnader var på kr 29 438. Det var uttalt:

1.3 Vurdering

Vanntrykk ved tappesteder er ikke målt, men oppleves som lavt. Det ble ikke registrert noen endring ved tapping av flere kraner samtidig i boligen.

Det er ikke kjent når trykkøkingspumpe er montert, men både røropplegg og produksjonsår tyder på at pumpe er installert etter ferdigattest og overtakelse.

Trykkøkingspumpe er ifølge fabrikkmerket fabrikkinnstilt på å starte ved et trykk på 1.9 bar.

På befaringstidspunktet var trykket 2,05 bar. Selv ved tapping ble ikke trykket lavt nok til at pumpe startet. Eier opplyste at de stadig hører at pumpen går, da den avgir betydelig støy ved drift.

Selve pumpen er i utgangspunktet vedlikeholdsfri, men ekspansjonskar skal iht. veiledning kontrolleres og justeres 2 ganger pr. år.

Det er ikke kjent om ekspansjonskar er kontrollert eller justert etter etablering.

- Utfra opplysninger i tilstandsrapport er det vurdert at trykkøkingspumpe plassert i felles garasje ikke er registrert eller omtalt som del av boligen.
- Opplysninger i eiers egenerklæring kan tyde på at anbefalte service og vedlikehold av ekspansjonskar ikke er gjennomført. (...)

I tilgjengelig korrespondanse mellom sameiet og kommune i saksinnsyn fra 2018 opplyser sameiet at dette har vært et problem siden byggeår.

For kjøpers enhet er det etablert separat trykkøkingspumpe i felles garasje som tiltak etter byggeår. Det er ikke kjent om dette er utført av utbygger eller førstegangs eier.

Det antas at øvrige boliger i sameiet uten trykkøkingsanlegg har større problemer med lavt vanntrykk enn kjøpers enhet.

Forholdet med dårlig vanntrykk i sameiet siden byggeår er vurdert å være godt kjent for tidligere eier og dokumentert i epost korrespondanse fra styret i mai 2016 til sendt til alle sameiere.

Dog kan det tenkes at trykkøkingspumpe har fungert bedre tidligere, og at forholdet derfor ikke har opplevdes som et problem for kjøpers enhet.

Årsak til at utbygger har valgt å tilknytte vannledninger i (...)veien til tross for kommunens tilbakemelding om begrenset kapasitet på vannmengde og vanntrykk er ukjent, men antas å ha sammenheng med at både spillvann og overvannsledning måtte tilknyttes i (...)veien for å kunne ivareta krav til fall på ledninger. Ved å tilknytte vannledninger samme sted kunne utbygger etablere felles grøfter for vann, spillvann og overvannsrør.

Ved eventuell tilknytning av vannledninger i (...)veien der kapasitet på vannmengde og vanntrykk er betydelig bedre, ville det trolig medført ekstra kostnader til sprengning, etablering av egen grøft for vannrør, og de og reetablering av vei ved tilkoblingspunktet. (...)

Forholdet er vurdert å ikke være synlig på salgstidspunktet uten utvidet rørteknisk kompetanse og utover det som kan forventes av den generelle bygningssakskyndig.

Trykkøkingspumpe er plassert i fellesarealer og er trolig ikke registrert i forbindelse med tilstandsrapport.

Forventet levetid på trykkøkingspumper er estimert til 15-20 år.

Konklusjon levetid:

Eksisterende trykkøkingspumpe er antatt igangsatt i 2008 og er i dag 17 år.

Det har vært en betydelig utvikling innenfor trykkøkingspumper siden 2008.

Dagens trykkøkningspumper kan fås med digital styring og avlesning av trykk på begge sider av pumpe, integrert turtallsregulering som regulerer trykk etter forbruk, sikring mot tørrkjøring og betydelig lavere lydnivå enn tidligere pumper (...)

Boligen er del av sameiet (...). Som følge av at forholdet gjelder alle enheter i sameiet, vil det være naturlig at sameiet vurderer felles tiltak for å utbedre problemet.

Som følge av at store deler av anlegget er nedgravd og skjult, i tillegg til at eiendommene har 2 separate vanninnlegg vil det kreve ytterligere undersøkelser for å kunne vurdere eventuelle tiltak og kostnadsestimat for felles utbedring.

Kostnadsestimat:

Gjelder utskiftning av eksisterende trykkøkningspumpe for kjøpers enhet i felles garasjeanlegg. Det er i tillegg medtatt isolering av eksisterende vannrør av kobber fra vanninnlegg ved gulv, til og med opplegg i garasjetak for ekstra frostsikring.

Byggefirma K ga et pristilbud den 6.5.25 på kr 299 812,50 for grøft for ny vannledning.

I tilbud på rørleggerarbeid fra rørleggerfirma S av 8.5.25 ble det angitt en kostnad på kr 41 000.

Det er fremlagt en verdivurdering fra meglerfirma P av 3.6.25 på kr 100 000 dersom det viser seg at vanntrykket ble tilfredsstillende ved å bytte vannpumpen. Verdiminuset ved opplysning om dårlig vanntrykk ville være kr 350 000.

I rapport fra rørleggerfirma N 26.8.25 fremgikk bl.a.:

Konklusjon

Det ble målt 60 liter og et trykk på 2,2 kg. Vurderingen er at 60 liter i minuttet fordelt på tre store eneboliger er utilstrekkelig.

Kjøpers enhet ligger høyere i terrenget og huset har flere plan, hvilket innebærer at kjøpers enhet vil kunne oppleve redusert vanntrykk sammenlignet med naboers enheter. Det bemerkes også at den installerte trykkøkningspumpen ikke fungerer som tiltenkt. Med en fungerende trykkøkningspumpe vil forholdene kunne bedres noe, men dette vil ikke øke den totale vannmengden tilgjengelig.

Vi har vært i dialog med kommunen, som bekrefter at den kommunale hovedledningen benytter selvfall fra (...). Det er ikke mulig å øke trykket uten at dette medfører for høyt trykk ved ledningens nedre punkt. Kommunen opplyser videre at hovedledningen inn (...)veien har et høyere trykknivå.

I e-post 12.10.25 fra fagkyndig G til kjøper fremgikk:

Problemet hos dere er at kommunen leverer minimumskravet av det de er pålagt, men så kommer høyden opp til dere i tillegg og da er man under 1 bar.

Spørsmålene dine er neste umulig å svare på, det er mengden vann som er en avgjørende faktor.

Normalt skal 2 bar på tappested gi nok vann, men åpner noen i underetasjen eller noen i de andre byggene opp hos seg så taper dere kampen om vannet og trykket forsvinner.

Etter det jeg skjønnte så virket ikke trykkøkningssystemet hos dere, har dere fått noen til å se på dette?

Det er fremlagt dokumentasjon fra før salget. I brev fra kommunen til utbygger i sameiet av 7.9.06 fremgikk:

Det vises til våre brev av 12.01.2005 og 21.07.2005.

Søknad om sanitærabonnement av 04.09.2006 er godkjent på følgende betingelser:

Med henvisning til vårt brev av 12.01.2005 forutsetter vi at ansvarlig prosjekterende av sanitæranelgget har vurdert tilknytningspunkt for vann. VA-virksomheten kan ikke garantere tilfredsstillende vannmengde og vanntrykk for de planlagte boligene utfra valgt tilknytningspunkt.

Eventuelle tiltak for å fremskaffe større vannmengde og bedre trykk må bekostes av eiere av eiendom.

Utvendig stikkledningsanlegg samt tilknytning til offentlig ledningsnett utføres i henhold til kommunes VA-norm. Legging av utvendige ledninger samt tilknytning til offentlig ledningsnett må foretas av personell med ADK1- kompetanse.

Skjema for innmåling av tilknytning og innmåling av stoppekran returneres i utfylt stand til VAvirksomheten.

Skjemaet merkes byggesak 04/7968. Skjemaet må foreligge før brukstillatelse vil bli gitt.

Alt vannforbruk på eiendommen skal registreres via vannmåler. Vannmåler(e) skal plasseres frostfritt og lett tilgjengelig for avlesning og utskifting. Vannmåler(e) rekvireres fra kommunes lager på (...). Ansvarlig rørlegger er kjent med prosedyre vedr. vannmålerinstallasjon

Det er også fremlagt korrespondanse mellom styreleder og sameierne fra 2016 som omhandlet vanntrykk og kontakt med kommunen.

Selger har opplyst til foretaket at de aldri har opplevd noen problemer med vanntrykket, verken ved bruk inne i boligen eller ved utvendig tapping – herunder regelmessig bruk av hageslange og høytrykkspyler.

Kjøper har lagt frem e-postkorrespondanse med kjøpers naboer og sameiet hvor naboene bekrefter at problematikken rundt vanntrykk ikke gjelder for dem, og at de ikke skal tilkobles en ny vannledning.

Kjøper har anført at boligen har mangler, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det ikke var opplyst om problemer med vanntrykk på eiendommen eller øvrige boliger i sameiet, og at selger har misligholdt sin opplysningsplikt. En alminnelig boligkjøper må kunne forvente at dusj, vask, hageslange og vaskemaskin kan benyttes til alle døgnets tider. Det er ikke gitt opplysninger om behov for trykkøkingspumpe i salgsoppgaven. En utbedring vil kreve at både vanntrykk og vannmengde reguleres, og at kjøper kobles på en ny vannledning. Videre er denne utbedringen kun knyttet til kjøpers seksjon, og ikke en utbedring knyttet til sameiet for øvrig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 340 812, samt krav om advokatutgifter på kr 4 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 7.7.25.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjør en mangel. Foretaket har i hovedsak vist til at svakt vanntrykk ikke er omfattet av selgers opplysningsplikt. Vanntrykket i en bolig vil naturlig kunne variere noe, blant annet som følge av endret bruk og antall beboere.

Reklamasjonsrapporten viser at vanntrykket ikke ble målt som unormalt lavt, og at det ikke ble registrert trykkfall ved tapping fra flere kraner samtidig. Foretaket har vist til FinKN 2018-878 og FinKN 2017-399. E-posten fra styreleder i sameiet kan ikke tolkes som informasjon om et kjent problem. Rimeligste forsvarlige utbedring vil subsidiært være installering av en ny trykkøkingspumpe, og eventuelt noe kompensasjon for verditap ved å selge boligen videre med opplysning om behov for en trykkøkingspumpe.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at boligen var relativt ny, og at vannledninger var gitt TG 1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over dårlig vanntrykk og anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Boligen er oppført i 2007.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og tiltrer sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Det er fremlagt noe ulikt syn fra de fagkyndige på forholdet. Vi forstår det slik at vanntrykket ikke er avvikende fra kommunens grenseverdier. Likevel forstår vi det slik at kjøper reagerte på vanntrykket og

oppdaget trykkøkningspumpen i fellesarealene nokså kort tid etter overtakelse. Det er av de fagkyndige avdekket utilstrekkelig vannmengde, defekt trykkøkningspumpe og avdekket at sameiet har hatt et problem med vanntrykket (tidligere).

Sekretariatet vil innledningsvis generelt bemerke at selger i utgangspunktet har opplysningsplikt om dårlig vanntrykk, jf. bl.a. FinKN 2022-794, FinKN 2018-878, FinKN 2016-022 og LB-2011-61224. Forutsetningen er imidlertid at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Sekretariatet bemerker at omfanget av selgers opplysningsplikt baseres på en objektiv vurdering av hva en kjøper har rimelig grunn til å regne med å få opplyst om, hvor vurderingen ikke krever subjektiv klander. Selger må dermed ikke ha ansett et forhold problematisk for å ha opplysningsplikt om det. Se til sammenligning FinKN 2013-153, FinKN 2014-096 og FinKN 2021-703.

Selger har opplyst til foretaket at de aldri har opplevd noen problemer med vanntrykket, verken ved bruk inne i boligen eller ved utvendig tapping – herunder regelmessig bruk av hageslange og høytrykkspyler. Sekretariatet har ikke funnet selgers eventuelle kjennskap til problemet som avgjørende. Vi har imidlertid merket oss at kjøper reagerer raskt etter overtakelse, og at selger var kjent med et problem i sameiet og hadde en trykkøkningspumpe.

(...)

I denne saken er boligen opplyst oppført i 2007, og vannledninger var gitt TG 1. Det var opplyst at vanntrykk var tilfredsstillende/normalt ved prøving av to tappesteder samtidig. Det var ikke fare for skade eller følgeskader pga. alder. Utvendige stikkledninger var ikke vurdert. Opplysningene tilsa at kjøper kunne forvente at vanntrykket var i normalt god stand, se motsetningsvis FinKN 2024-635, FinKN 2025-61 og FinKN 2025-96.

Det er avdekket etter overtakelsen at vanntrykket fremstår som utilstrekkelig, selv om kommunale krav er ivaretatt. Forholdet fremstår som upåregnelig for kjøper.

Nemnda bemerker at foretaket ikke har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda finner det riktig å følge lovens hovedregel, nemlig at prisavslaget skal fastsettes til utbedringskostnadene. Det vises til at kjøpers berettigede forventning ved kjøpet var at boligen hadde et tilfredsstillende og stabilt vanntrykk. Kjøper har i nemnsanmodningen fremholdt at en «tilstrekkelig utbedring av avviket vil kreve at både vanntrykk og vannmengde reguleres, noe som kun kan utbedres gjennom at Klager kobler seg på en ny vannledning». Nemnda er enig i dette. Det er på det rene at det vil påløpe kr 340 812 til slik utbedring, og nemnda finner det sannsynliggjort at kostnadene er knyttet til kjøpers boligseksjon alene. Eierne av de øvrige boligseksjonene har bekreftet at de ikke vil, eller har behov for, å igangsette en felles utbedring av vanntrykket.

Nemnda finner at det ved utmålingen av prisavslaget må gjøres et standardhevingsfradrag, og er etter en samlet vurdering kommet til at prisavslaget passende kan fastsettes til kr 250 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatet fant at kjøper har krav på erstatning med kr 4 000 for egenandel for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2. Nemnda er enig i dette, noe foretaket for øvrig heller ikke har fremsatt innvendinger til etter sekretariatets vurdering av saken.

Oppsummert har kjøper altså krav på prisavslag og erstatning med totalt kr 254 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).

