

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-343

23.6.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

46 år gammel bolig — manglende drenering — tilbakeslag fra kloakk — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Skien kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 4.700.000 ved kjøpekontrakt av 6.2.15. Kjøper oppdaget etter overtakelse at det kom tilbakeslag fra kloakk samt at det som følge av manglende drenering forekom vanninnsig i kjeller. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, og mente selger måtte ha kjent til begge forholdene. I alle tilfeller utgjorde utbedringskostnadene mer enn 10 % av kjøpesummen, og det forelå etter kjøpers syn en vesentlig mangel. Selskapet avviste at selger hadde kjent til feil ved drenering og innsig av vann, og anførte i tillegg at boligens alder tilsa at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel ved boligen, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 667.698, hvorav kr 95.000 for utbedring av avløpsrør og kr 572.698 for utbedring av drenering.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag på grunn av vanninnsig som følge av manglende drenering og feil ved avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punkt.

I salgsdokumentasjonen utarbeidet i tilknytning til salget, fremgikk det at boligen var oppført i 1969. Boligsalgsrapporten oppga følgende under punktet "*drenering*":

Ved bruk av fuktindikator er det ikke avdekket fukt i vegger eller gulv. Det ble ikke observert negative forhold og dreneringen ser ut til å fungere tilfredsstillende. Det ble ikke registrert synlige fuktskader. Grunnforholdene på tomten består av morene og boligen står dermed på godt drenerende masser. Tg 1-2 satt grunnet alder.

Under punktet "*VVS-installasjoner*" ble det opplyst at:

Det er borevann og kloakk til septiktank på eiendommen. Hovedvannrør og avløpsrør er i plast.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.700.000 ved kjøpekontrakt datert 6.2.15. Overtakelse var den 15.6.15.

Kjøper avdekket etter avsluttet oppussing, om lag 8 måneder etter overtakelse, en vannskade i kjelleren. I tillegg oppdaget kjøper tilbakeslag av kloakk. Det ble ved nærmere undersøkelser oppdaget at boligen ikke hadde annet enn naturlig drenering. Det fremgikk av rapport fra LM at:

slik konstruksjonen var, må det ha vært et vann og fuktproblem langt tilbake i tid.

Det ble foretatt påfølgende undersøkelser, og takstmann V konkluderte med at årsaken til tilbakeslag av kloakk måtte være inne i septiktank eller rørene, og at:

det er spesielt at det skulle skje for første gang akkurat nå når det var kommet nye eier som bare så vidt hadde tatt huset i bruk.

Det ble også fortatt nærmere undersøkelser av boligens avløpsrør med kamera. Under disse undersøkelsene ble det oppdaget en vannfylling i røret som førte til tett kloakk. LM sin rapport anga videre at:

det ikke er montert dykkert på rør verken ut eller inn i tank. Da tetter det seg og du får tilbakeslag på kloakk.

Selger avviste kjennskap til tilbakeslag og vanninnsig. Naboen forklarte imidlertid i e-post til kjøper at selger hadde hatt problemer med avløpet, og at han i den forbindelse hadde lånt stakeutstyr og høytrykkspyler for å utbedre tetthet av kloakk.

Selger erkjente i etterkant at det ved renoveringsarbeid på tunet ble oppdaget at rør fra septiktank til spredergrøft var ødelagt. Selger benyttet da faglærte for å utbedre forholdet. Røret ble gravd opp og nytt rør ble lagt, hvilket fungerte tilfredsstillende.

Kostnadsoversikten fra LM estimerte utbedringskostnader til kr 344.000. I tillegg påløp kostnader til Isodren på kr 53.698, arbeider ved veranda og inngangsparti på kr 270.000, og kostnader til innkjøp av varer på kr 5.998 og 5.871. Kjøper opplyste at kostnader til utbedring av avløpsrør alene utgjorde kr 95.000. Kjøpers innboforsikring dekket kr 350.000 av de innvendige følgeskadene.

Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om boligen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger kjente eller måtte ha kjent til problemene knyttet til drenering og tilbakeslag av kloakk. Selger hadde erkjent at det var foretatt utbedringer på kloakkrøret, og kjøper påpekte at feilen på avløpsrøret også hadde vært tilstede i selgers eiertid. Kjøper anførte i tillegg at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at kostnadene for utbedring av forholdene utgjorde mer enn 10 % av kjøpesummen.

Kjøper krevde prisavslag på kr 667.698, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente fra 30.5.15. Kjøper erkjente at det måtte gjøres et skjønnsmessig fradrag i utgiftene til veranda og et visst standardhevingssfradrag.

Selskapet avviste at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at selgerne hadde foretatt en faglært utbedring av røret fra septiktank til spredergrøft, og at selger etter dette ikke hadde opplevd problemer med avløpet. Selger hadde heller ikke kjent til feil ved dreneringen. Videre avviste selskapet at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at de relevante bygningsdelene var å anse som utgått på levetid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det første spørsmålet nemnda må ta stilling til er om det er foreliggende en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen foreligger det en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått.

Selger har bestridt at han har kjent til både dreneringsproblemer og tilbakeslagsproblemer fra septiktanken. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente, eller måtte kjenne til, at det var problemer med dreneringen eller at det kun forelå naturlig drenering. Det vises i denne forbindelse særlig til boligsalgsrapporten, hvor det er opplyst at fuktindikator ikke avdekket fukt i vegger eller gulv. Takstmannen observerte heller ikke negative forhold. Nemnda bemerker at boligsalgsrapporten er utarbeidet i april 2013, mens salgsavtalen er inngått i februar 2015. Slik saken er opplyst, kan det imidlertid ikke legges til grunn at opplysningsbildet for selger var et annet i februar 2015 enn i april 2013.

Når det gjelder tilbakeslag fra septiktanken, bemerker nemnda at det i film-rapport i mars 2016 er opplyst at det er *"en vannfylling i røret rett ved septiktanken. Det er den som gjør at det har vært*

tett kloakk. Det er et område på ca 1,5 meter som er fylt med vann samt det er en skarp kant i røret under vann. Det vil bli tett her igjen om det ikke utbedres". Vedkommende som tømte septiktanken i slutten av mars 2016 fremholdt at "(d)et var tett i utløpet fra tank. Årsak er at det ikke er montert dykkert på rør verken ut eller inn i tank. Da tetter det seg og du får tilbakeslag på kloakk".

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente, eller måtte kjenne til, at det ikke var montert dykkert på rør inn og ut av septiktanken. Nemnda viser videre til at dens saksbehandling er skriftlig. Slik saken er opplyst, er det etter nemndas syn ikke tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til problemet med tilbakeslag fra septiktanken. Det er ikke sannsynliggjort at det var tilbakeslag fra septiktanken i selgers eiertid. Nemnda har merket seg kjøpers anførsel om at naboen har opplyst at selger har hatt problemer med avløpssystemet "ut av huset", og at vedkommende nabo hadde lånt bort stakeutstyr og høytrykkspyler flere ganger. Selger har imidlertid opplyst at de forut for salget reparerte røret ut fra septiktanken til spredgrøfta, og at de verken før eller siden har hatt problemer med septiktanken. Nemnda må ut fra de foreliggende opplysningene legge til grunn at denne utbedringen var vellykket, og selger har ikke opplysningsplikt om et forhold som selger oppfattet at var tilfredsstillende utbedret. Det er uklart om naboens opplysninger har tilknytning til forhold som oppsto før eller etter den nevnte utbedringen, og slik saken er forelagt nemnda er det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til tilbakeslagsproblematikk fra septiktanken. Det foreligger følgelig ikke en mangel med hjemmel i avhl. § 3-7.

Spørsmålet er så om boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering. For så vidt gjelder det kvantitative element, er dette oppfylt dersom de fulle utbedringskostnadene legges til grunn.

Ut fra de opplysningene som ble gitt på salgstidspunktet, hadde kjøper en forventning om at dreneringen var fra boligens byggeår, altså 1969. Dreneringen var ca. 46 år gammel, og den var i boligsalgsrapporten gitt tilstandsgrad 1-2. Slik nemnda ser det, måtte kjøper regne med at det kunne bli nødvendig med utbedring av dreneringen ut fra dens alder. Videre var det heller ikke upåregnelig for kjøper med utbedringskostnader ved septiktanken ut fra de opplysninger som ble gitt ved salget.

På denne bakgrunn konkluderer nemnda med at det kvalitative elementet i vesentlighetskravet ikke er tilfredsstillt. Det foreligger følgelig ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).