

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-664

1.10.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved privat avløpsanlegg – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Nordre Land kommune oppført i 1990 ble solgt "som den er" for kr 750 000 og overtatt av kjøper 1.4.17. Boligen ble solgt uten salgsoppgave, men i taksten fremgikk det at det var privat avløp til lukket kum. Det ble ikke gitt opplysninger om redusert kapasitet eller feil på vann og avløpsanlegget, men ved økt eller endret bruk måtte det påregnes vedlikehold eller oppgradering. Etter overtakelsen gjennomførte kommunen avløpskontroll og det ble oppdaget at hele anlegget måtte utbedres fordi avløpet var tett. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger måtte være kjent med at avløpsanlegget var i dårlig forfatning. Det ble anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Selskapet avviste kravet og viste til at selger ikke var kjent med feil på avløpsanlegget. Selger hadde kun gjort vedlikeholdsarbeider på anlegget og trodde at alt var i orden med avløpsanlegget ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 50 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved avløpsanlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Nordre Land kommune oppført i 1990.

Det ble ikke utarbeidet noen salgsoppgave på eiendommen i forkant av salget. I tilstandsrapporten var det blant annet opplyst:

Moelvenhus som er bygget i 1990 der det meste av bygningsmassen er fra byggeår.

Under punktet "*opplysninger om adkomst, vann og avløp*" ble det opplyst:

Privat avløp til lukket kum på 6 m3 iht opplyst. Spredegrøfter på gråvann iht opplyst. Det foreligger ingen opplysninger om redusert kapasitet eller feil på vann og avløpsanlegget, men ved økt eller endret bruk så må det påregnes vedlikehold/oppgradering.

Under punktet "*VVS*" står følgende:

Vann og avløpsrør i plast og metall. Trykktank montert i kryperom med ukjent alder. Bereder er montert i benkeskap på kjøkken fra byggeår. Valgt tilstandsgrad ut fra alder på bereder.

Levetid

VVS har ifølge SINTEF Byggforsk levetid på 10-50 år. Bereder har ifølge S.B. levetid på 15-25 år. Normal levetid for armaturer er mellom 10 og 20 år.

På spørsmål i egenerklæringsskjemaet om selger kjente til om "*det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende*", hadde selger krysset av for "*nei*". Selger hadde ikke besvart spørsmål om kjennskap til "*feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 750 000 ved kjøpekontrakt datert 24.2.17, og overtatt av kjøper 1.4.17.

Ved oppstart av oppussing i boligen ble det avdekket at avløpssystemet som var tilknyttet eiendommen måtte skiftes ut. Kommunen hadde avløpskontroll den 30.6.17 og konstaterte at alt måtte utbedres fordi anlegget var tett. Den 3.7.17 fikk kjøper pålegg om å utbedre avløpsanlegget. I pålegget fremgikk blant annet:

Her er anlegget av eldre dato (sansynligvis 1989), og består av 6m³ tett tank for svartvann (toalett), samt et gråvannsanlegg bestående av slamavskillere med 2 kammere samt fordelingskum med spredegrøfter. Disse opplysningene fikk jeg av slamtømmer i etterkant av tømning. Ved befaringen var det ikke mulig og se dette pga. meget høy vannstand. Slammene står høyt "oppe i halsen" på både slamavskillere og fordelingskum. Det var heller ikke mulig og se verken innløp eller utløp.

Utfra disse observasjonene er det ingen tvil om at anlegget ikke fungerer som det skal. Anlegget er ganske enkelt tett (infiltrasjonsområdet er mettet/oppbrukt), og det må oppgraderes.

Dagens situasjon medfører at avløpsvannet blir stående i rørene videre innover mot boligen, og vil kunne føre til at vannet ikke renner ned. Sjansen for at det slår opp gjennom sluk er også stor (med medførende vannskade). Anlegget vil også kunne fryse vinterstid.

Det vil i tillegg kunne renne over i slamavskillerne med påfølgende forurensning oppe på plen, og nedover mot bilveg.

Kjøper reklamerte til selskapet den 28.7.17. Videre ble det innhentet prisoverslag på arbeidet fra H. rørservice AS på kr 170 000 inkl. mva. I tillegg ble det innhentet pristilbud på montering og kloakkvarsling til kr 5 813 inkl. mva.

Kjøper har innhentet dokumentasjon fra kommunen på at selger har hatt ekstra tømminger av tanken. Kjøper oppdaget også at selger besørget at det ble gravet opp en ca. 20 meter lang grøft for å ta unna overflatevann. Formålet med dette var å forhindre vann inn i spredegrøftene og videre inn i kloakkum og opp gjennom sluket på baderommet.

Selger har forklart at tømmesyklusen for kommunen var en gang per år i og med at det var lukket kloakkum. Grunnen til at det i perioder hadde blitt tømt noe hyppigere var fordi tanken var på 6 kubikk og var en lukket kum. Fordi det hadde bodd flere personer i husholdningen hadde det av naturlige årsaker vært nødvendig med to tømminger i året. Ettersom selger hadde bedt om tømning utenom "*periodisk tømning*" var dette oppført hos kommunen som "*ekstra tømning*". Ved årlig sjekk av gråvannkummen og svartvannkummen hadde det ikke vært noen anmerkninger fra kommunen. På denne bakgrunn hadde selger forstått det slik at systemet hadde fungert.

Kjøper mottok e-post fra nabo JVS:

Kan bekrefte at det ble gravet på min eiendom (...) som er nabotomt (...). Det ble gravet en ca 20 meter lang grøft for å ta unna overflatevann. Jeg ble fortalt av eier at dette måtte gjøres for å hindre vann inn i spredegrøfter og videre inn i kloakk kummer, da disse på vinteren (januar) slik at kloakk kom opp gjennom sluk på badet.

Det ble også fremlagt e-post fra L. Bygg og Takst AS datert 18.12.17:

Jeg har pratet med R. og han var godt kjent med anlegget.

Problemet er høy vannstand i grunn.

Dette kan skyldes at infiltrasjon i grunn er tett, noe som skyldes finstoffer i grunn som da trolig har kommet fra gråvannsanlegget og evt med vannårer i grunn.

Når dette anlegget ikke klarer å ta unna, så går gråvann over i det lukkede anlegget til svartvannet og der er det jo begrenset med kapasitet pga 6m³ tank. Bygge et nytt komplett avløpsanlegg er å overdrive etter vårt syn da det er et velfungerende svartvannsanlegg på eiendommen. Problemet er spredegrøfter/infiltrasjon.

...

Han har fått en anslått pris på arbeidet at dette skal koste ca kr 50 000,-

Ut fra min erfaring, så ligger utskifting av spredegrøfter med ny masse og fiberduk i størrelsesorden 30 000 til 50 000,- avhengig av grunnforhold på stedet og tilkomst med maskiner og utstyr.

Jeg vil tro at prisen dem har fått på rundt 50 000 for denne eiendommen er riktig siden han som har gitt overslaget er godt kjent i nærområdet der og er en man kan stole på.

Anlegget er 28 år gammelt. Det er påregnelig med vedlikehold av slike anlegg etter 20-25 år, så dette er forventet ut fra det vi har kunnskap om.

Kjøper har i hovedsak anført at selger var kjent med tilstanden til avløpsanlegget. Kjøper viste bl.a. til at selger hadde besørget ekstra tømminger av tanken i sin eiertid, og at dette var et forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte videre at selger hadde krysset av uriktig i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd på kr 50 000 for kostnadene til å få etablert en spredegrøft, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke var kjent med tilstanden på avløpsanlegget. Pålegget fra kommunen var datert tre måneder etter overtakelsen. Naboens opplysning om at det ble gravd en grøft var en del av alminnelige vedlikeholdsarbeider som ikke nødvendigvis indikerte at anlegget var tett. Selger hadde vært av den oppfatning av at alt var som det skulle med avløpsanlegget. Opplysningen kunne uansett ikke ansees å ha innvirket på kjøpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke forelå holdepunkter for at selger hadde hatt kjennskap til forholdet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av ufullstendige eller uriktige opplysninger om avløpsanlegget i boligen. I klagen til nemnda er det presisert at utfordringen med avløpsanlegget er høy vannstand i grunnen som fører til at gråvann går over i det lukkede anlegget til svartvannet. Utbedringskostnadene er kr 50 000.

Slik saken er opplyst for nemnda, kan den ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til feil på avløpsanlegget, herunder høy vannstand i grunnen som medfører at gråvann går over i det lukkede anlegget til svartvannet. I den forbindelse bemerker nemnda at dens saksbehandling er skriftlig, og nemnda må basere sin avgjørelse på sakens dokumenter. Kommunen utferdiget sitt pålegg etter at kjøper hadde overtatt boligen, og det er ingen holdepunkter for at det var mistanke om feil ved anlegget forut for pålegget. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at selv om *"selger har fått gravet en grøft for å forhindre innsig av avløpsvann inn i kjelleren, er det ingen holdepunkter for at selger faktisk har opplevd tilbakeslag"*. Videre heter det i sekretariatets vurdering:

Selger har forklart at han bestilte ekstra tømminger grunnet flere personer i husstanden. Sekretariatet forstår det slik at dette er en opplysning som sier noe om kapasiteten til avløpsanlegget. Det kan også være en indikasjon på at noe kan være galt med anlegget, men uten noen opplysninger om at dette kunne være tilfellet, kan ikke selger klandres for å ikke ha opplyst om hvor hyppig tanken ble tømt. Sekretariatet viser til at det i salgsdokumentene var opplyst om størrelsen på tanken. Kjøper ble med dette opplyst om hvilken kapasitet tanken hadde. Hvor hyppig tanken ble tømt da selger bodde i boligen, er derfor ikke opplysninger som kjøper kunne regne med å få.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke var gitt ufullstendige opplysninger ved salget, og at det følgelig ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig med sekretariatet i dette, og viser til sitatet av sekretariatets drøftelse over som nemnda i hovedtrekk kan slutte seg til. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en endret bevisbedømmelse eller rettanvendelse.

Kjøper har også anført at det er gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, ved at det er svart benektende på at det har vært utført arbeider på avløpet. Kjøper fremholder at dette er uriktig da selger beviselig har besørget at en grøft ble gravet.

Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt en uriktig opplysning på dette punktet, da nemnda er kommet til at en eventuell uriktig opplysning uansett ikke har innvirket på kjøpsavtalen. Slik nemnda ser det, kan det ikke legges til grunn at informasjon til kjøper om at selger fikk gravet en grøft for å forhindre avløpsvann å trenge inn i kjellere, og at selger aldri har opplevd tilbakeslag i kjeller, ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Det er opplyst i salgsdokumentene at det er påregnelig med vedlikehold eller oppgradering av avløpsanlegget ved økt eller endret bruk av dette, og nemnda viser i denne forbindelse også til anleggets alder som tilsier at det er påregnelig at det kan oppstå behov for vedlikehold. Nemnda har følgelig kommet til at en eventuelle uriktig opplysning ikke har innvirket på kjøpsavtalen, og det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).