

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-950

18.12.2018

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved felles avløpsledning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1981 i Trondheim ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill. sommeren 2016. Ved salget ble det bl.a. opplyst om avløpsrør av plast, hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Videre ble det opplyst at *"avløpsanlegget ble tilkoblet kommunalt nett i 2004"*. Vann og avløp fra opprinnelig byggeår ble gitt TG 2. I egenerklæringen opplyste selger om tidligere tilbakeslag som var utbedret av faglærte, og oppga at septiktank da ble koblet fra og *"nytt på det kommunale nett"*. Kort tid etter innflytting fikk kjøper problemer med avløpet. Det viste seg at boligens avløp var koblet på en privat stikkledning som var i dårlig stand. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangelsansvar etter både avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selskapet anførte at det ikke forelå mangel som følge av opplysningssvikt, og uansett ikke et vesentlig avvik fra forventbar stand, sett hen til de opplysningene som ble gitt om boligens avløpsrør i salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på kr 493 117.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved avløp, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

I prospektet ble boligen beskrevet som innholdsrik. Prisantydning var kr 5,5 mill. Det ble opplyst at boligen hadde privat stikkledning til offentlig nett. Under pkt. *"offentlige forhold"* ble det opplyst at det forelå en avtale/bestemmelse om kloakkledning som gjaldt flere eiendommer. Vedlagt prospektet fulgte også et kart hvor boligens og naboenes stikkledning var tegnet inn.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Fra pkt. *"VVS"* hitsettes:

Synlige vannrør og avløpsrør av plast, hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Avløpsanlegget ble tilkoblet kommunalt nett i 2004.

Det ble opplyst om tilbakeslag i avløpsanlegget i 2012. Videre så ble det opplyst at tidligere drypplekkasje fra avløpsrør i kjeller er lokalt utbedret med fugemasse.

Vann og avløp fungerte etter en enkel funksjonstest på befaringsdagen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Forventet levetid til en installasjon er 30 til 50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, bereder, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 20-30 år. Jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser anbefales for å sikre god avrenning.

TG 2 på vann og avløp fra opprinnelig byggeår da anlegget har nådd over halvparten av forventet levetid.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden byggeåret. Videre opplyste selger at det hadde vært et tilbakeslag for 3 år siden og at forholdet var blitt utbedret av M. Rørservice. På selskapets spørsmål om hva som ble gjort, svarte selger følgende:

Septiktank ble koblet fra, nytt på det kommunale nett. Tank ble fylt igjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert den 30.6.16, og overtatt av kjøper den 1.8.16.

Kjøper pusset opp kjelleren før innflytting og fikk tilbakeslag i kjelleren dagen etter innflytting. Kjøper kontaktet sin bygningsforsikring som innhentet skaderapport fra takstmann V. datert 23.8.16. Årsaken til tilbakeslaget var ifølge rapporten rørbrudd og tilstopping av avløp, trolig som en følge av elde og slitasje. Utbedringskostnadene knyttet til innvendige skader, herunder kjøpers egeninnsats samt faktura fra rørlegger ble estimert til kr 47 738 inkl. mva., i tillegg til kjøpers egeninnsats på 8 timer og kjøpers rørleggerregning knyttet til førstehjelp.

Den 23.8.16 ble det utført en kamerakontroll av avløpet. Ifølge epost fra rørlegger J. som utførte kontrollen, var kjøpers stikkledning av pp-plast frem til grunnmur, deretter i pvc frem til gammel septiktank og pp-rør frem til gammelt betongrør som begynte 1,5 meter før påkoblingspunktet. Ledningen var lagt med minimums fall. Ca. 14 meter fra innvendig stakepunkt var det en setningsskade ved gammel septiktank med en vannfyllingsgrad på 80 %. Den felles stikkledningen var av betong med slitasje skader, dårlige skjøter og inntrengning av røtter. I tillegg var det en hindring 2 meter fra kjøpers påkoblingspunkt og rørlegger J. påpekte at ledningen burde skiftes.

Kjøpers bygningsforsikring ga kjøper en erstatning på kr 27 565 eks. mva. Dette inkluderte 75 % av arbeidspenger i henhold til takst. Resterende ville bli utbetalt når kjøper fremla kvitteringer på utført arbeid. Det samme gjaldt merverdiavgift for øvrige kostnader. Kjøpers eget arbeid ble erstattet med kr 2 200 og regningen fra rørlegger var blitt betalt direkte av selskapet. Kjøpers egenandel på kr 9 000 var hensyntatt i beløpet.

Selgers rørlegger E., som hadde stått for arbeidet med utkoblingen av septiktanken, opplyste i e-post til selskapet den 25.10.16 at avløpsrøret ved kummen hadde vært av god kvalitet og forfatning da han utførte arbeidet.

Selskapet gjenga i e-post av 30.8.17 selgers forklaring:

Selger opplyser at han husker det ble spylt opp i rørene, ryddet i kjeller og erstattet det som takstmann kom frem til på vanlig måte. Selger har hatt ett uhell med tilbakeslag på 35 år, så selger stiller seg uforstående til at de skulle hatt videre kjennskap til feil på ledningsnettet. Når det gjelder kloakk og vann opplyser selger at det aldri har vært noe samarbeid mellom naboer eller noe styre valgt av dem. Ledningene har ligget der siden etter krigen, koblet inn på det kommunale nettet og har aldri vært noe tema.

Kjøper innhentet pristilbud datert 2.10.17 på kr 463 488 inkl. mva. fra firma T. AS. Tilbudet inkluderte ny ferdigpåkoblet avløpsledning for til sammen 6 enheter, inkludert tilbakeføring av terreng med gjerder og busker/planter. Vedlagt tilbudet fulgte også kart hvor en ny og kortere trasé var inntegnet.

Selskapet innhentet en skaderapport datert 8.3.18 fra takstmann W. hvor det fremgikk at det var avholdt flere møter med naboene for å finne en løsning på utbedring av den felles avløpsledningen. Ledningen var fra ca. 1950 og hadde passert forventet levetid med 15 til 20 år. Normal levetid var på 30 til 50 år. Det ble konkludert med at ledningen hadde begrenset kapasitet og var preget av elde og slitasje hvilket resulterte i tilbakeslag hos kjøper ved snøsmelting og ved store nedbørsmengder. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 464 000 og burde fordeles mellom naboene i henhold til sameiebrøk.

Takstmann W. innhentet et pristilbud datert 20.2.18 på kr 493 118 inkl. mva. fra firma A. AS. Tilbudet omfattet kostnader til ny avløpsledning for til sammen 6 enheter samt utbedring av kjøpers egen stikkledning på til sammen kr 27 066 inkl. mva.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det var forsøkt å finne en løsning med naboene uten å lykkes, hvilket medførte at kjøper måtte utbedre problemet på egenhånd. Selger hadde unnlatt å gi opplysninger om at boligens avløp var koblet til et gammelt avløpsrør, som verken var vedlikeholdt eller oppgradert, og som i tillegg var eid av naboene i fellesskap uten at det var noe samarbeid dem imellom i forhold til drift og vedlikehold, jf. avhl. § 3-7. Vedrørende avhl. § 3-8, anførte kjøper at selger hadde gitt en uriktig opplysning om at ledningen frem til kommunalt nett var ny. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, viste kjøper til at utbedringskostnadene var på 9,5 % av kjøpesummen og at det ikke var forventbart at et avløpssystem fra 2004 måtte skiftes da dette hadde svært lang levetid. Det måtte også vektlegges at kjøper hadde blitt medeier i et ikke-fungerende sameie hvor de andre sameierne hadde nektet å bli med på felles utbedring. For å unngå å miste forsikringsdekning fra bygningsforsikringen knyttet til avløpsproblematikk, måtte kjøper forestå en utbedring.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet anførte at vilkårene etter avhl. § 3-7 ikke var oppfylt da selger verken hadde opptrådt klanderverdig eller illojalt tilbakeholdt opplysninger. Selskapet avviste at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og viste til at det ikke ble gitt noen opplysning om alder på avløpsrørene. Dersom selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om avløpet, anførte selskapet at dette ikke hadde virket inn på avtalen sett hen til de opplysningene som ble gitt. Det forelå da heller ikke et kvalitativt avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ikke kunne forvente at hele avløpet var nytt, og det var dermed ikke gitt en uriktig opplysning, avhl. § 3-8. Videre var ikke innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre pkt. oppfylt, og sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av manglende opplysninger om at boligens avløp var koblet til et gammelt avløpsrør, herunder at sistnevnte var eid av naboene i fellesskap.

Sekretariatet har lagt til grunn at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre punktum ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

Etter sekretariatets vurdering, har imidlertid ikke opplysningssvikten virket inn på avtalen da kjøper måtte forvente at det var påregnelig med utbedringer av avløpsledningene som kjøper hadde fått opplyst om at i hovedsak var fra byggeår og fikk tilstandsgrad 2. I henhold til nemndpraksis, er tilstandsgrad 2 en svak bedømmelse som tilsier at kostnader er påregnelig på kort sikt, se for øvrig FinKN-2018-733.

Nemnda slutter seg til dette. Ved vurderingen av innvirkningsvilkåret legger nemnda for sin del særlig vekt på at en tilleggsopplysning om at avløpsrør lå i sameie med naboene vanskelig kan ses å ha hatt noen betydning for avtalen eller avtaleinngåelsen. Tvert imot mener nemnda man ikke kan se bort fra at dette ville ha virket inn positivt på avtaleinngåelsen.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-8 for rørledningen, har sekretariatet lagt til grunn at opplysningen i egenerklæringen om at den skulle være ny ikke kan tas til inntekt for at hele røranlegget var nytt:

Etter sekretariatets vurdering, kan ikke opplysningen som selger ga i egenerklæringen, tas til inntekt for at hele ledningen frem til kommunalt nett var ny. Opplysningen må ses i sammenheng med opplysningen i

tilstandsrapporten om at avløpsrørene i hovedsak var fra byggeår og forstås dithen at det ble lagt noe nye rør i forbindelse med at eiendommen fikk offentlig tilknytning. I henhold til detaljblad 700.330 pkt 52-53, var det vanlig med avløpsrør av PVC for boliger bygget i 1970, mens boliger bygget i år 2000 normalt har avløpsrør av pp-plast. Slik sekretariatet forstår det, består avløpsledningen blant annet av nevnte materialer hvilket må forstås dithen at det er riktig at deler av avløpet var nytt i forbindelse med tilkobling på offentlig nett.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og kan ikke se at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Til slutt blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. Som Høyesterett har påpekt i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold, og legger i denne sammenheng særlig vekt på at avløpsrørene ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Kjøperen måtte ut fra dette, samt avløpets alder og øvrige opplysninger i salgsdokumentasjonen, være forberedt på at avløpet kunne være gått ut på dato. Det foreligger etter dette ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant)