

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-543

1.7.2019

**AmTrust Europe Limited**

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

Manglende tilkobling til kommunal avløpsledning – motfall på avløpsrør – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig i Saltdal kommune oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 1,25 mill. og overtatt av kjøper den 3.2.17. I salgsdokumentene var det opplyst at boligen var *"tilkoblet kommunal vann- og avløpsledninger med egen septiktank"*. Etter overtakelsen viste det seg at boligen var tilkoblet kommunal vannledning, men ikke kommunal avløpsledning. Det oppsto også problemer som en følge av motfall på avløpsrøret mellom boligen og septiktanken. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om kommunal tilkobling, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 323 899.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av:

- Manglende tilknytning til kommunal avløpsledning
- Problemer med motfall og tett avløpsrør

Boligen er en enebolig i Saltdal kommune oppført i 1972.

I salgsdokumentene var det inntatt en verditakst hvor det var angitt at:

Tilkoblet kommunal vann- og avløpsledninger med egen septiktank.

...

VVS-installasjoner

...

Kobber vannrør og plast avløpsledning.

Det var også vedlagt et egenerklæringsskjema hvor selger opplyste å ha bodd i boligen siden den ble oppført. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk el.l., med opplysningen *"Har vært tett"*. Videre svarte selger "nei" på spørsmålet om kjennskap til *"om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp"*. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"*, og opplyste *"Da det var tett i sluken"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,25 mill. og overtatt av kjøper 3.2.17.

Etter overtakelsen hadde kjøper problemer med at avløpsrøret mellom boligen og septiktanken gikk tett flere ganger, og i løpet av vinteren frøs avløpsrøret. Ved opptining ble det oppdaget at det var motfall på røret.

Etter å ha vært i kontakt med kommunen, oppdaget kjøper også at boligen ikke var tilknyttet noe kommunalt avløpsnett. I e-post av 22.10.18 skrev kommunen:

(I området) er det ikke koblet til kommunalt avløp. Det er lagt ledning i grunnen for fremtidig tilkobling. Når dette blir utført er enda ikke bestemt.

Når det gjelder kostnader per husstand er det vanskelig å komme med noe sum i dette området da ikke prosjektet har startet.

Det vi kan referere til er tilkobling til kommunalt avløp (i nærheten) som ble ferdigstilt i 2015. Her var kostnader for tilkobling av avløp per husstand på kr 75 000,-

Kjøper innhentet et pristilbud fra B. AS for å få lagt avløpsrør frem til kommunale rør. I pristilbudet sto det blant annet at:

Etter befaring så kommer vi med pris på komplet grøft til avløp fra hus og ned til kommunale rør. Lengde trase 101 meter.

Pris på dette arbeidet kr 189 630,- pluss mva inkludert mva kr 237 037,-

I e-post av 8.5.18 forklarte selger blant annet at:

- Feil fall vann- og avløpsrøret

Svar: Dette kjenner ikke selger til at det skal være feil fall. Har ikke vært problemer her.

- Er selger kjent med at boligen ikke er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett?

Svar: Følgende står i takstrapport:

Tilkoblet kommunal vann- og avløpsledninger med egen septiktank.

Svar: Vann er tilkoblet kommunalt anlegg. Har sjekket med kommunen. Når det gjelder avløp står i takst det at avløpsledninger går til egen Septiktank. Som beskriver at det ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Noe som gjelder hele Bygda. Kommunen tømmer Septiktank 1 gang i året i August har jeg fått opplyst av kommunen.

- Har selger hatt problemer med vann- og avløpsnett – for eksempel at det har gått tett, vært tilbakeslag eller fryst?

Svar: Vann har fryst en sjelden gang når det er vært svært kaldt over lengre tid, men her er det montert egen tiner mot vannrør slik at det har kommet tilbake snart. Avløp har ikke fryst. Avløp har gått tett omtrent 3-4 ganger de siste 10 årene. Ble da staket opp. 1 gang var det en stor golv vaskeklut som var årsaken. Men det har ikke fryst. Ny eier bruker boligen som feriehus, om det kan være en årsak om de mener at de har opplevd problemer.

...

- Motfall fra hus til kloakkum

Svar: Det kjenner ikke selger til

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger hadde gitt en uriktig opplysning om at boligen var tilkoblet kommunalt avløpsnett, jf. avhl. § 3-8. Kjøper forsto salgsdokumentene dithen at det dreide seg om kommunale vann og kloakkledninger, men at det var egen septiktank. Videre anførte kjøper at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om problemer med avløpsrørene, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 237 037, tilknytningsavgift på kr 75 000 og kostnader for opptining på kr 11 863, samt forsinkelsesrenter.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke var gitt noen uriktig opplysning om tilkobling til kommunalt avløpsnett, jf. avhl. § 3-8. Det var opplyst om at det var avløp med egen septiktank. Det var heller ikke sannsynliggjort at selger var kjent med problemene med avløpsledningen, ut over det som ble opplyst i egenerklæringen, jf. avhl. § 3-7. I alle tilfeller var

kjøpers krav om prisavslag for høyt, og selskapet viste til at det var opplyst om egen septiktank på eiendommen.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold under tvil. Sekretariatet viste til at opplysningen om kommunal tilkobling i utgangspunktet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN-2018-647, FinKN-2016-154 og FinKN-2012-160. Det var imidlertid uklart for sekretariatet hva kjøper kunne forvente på bakgrunn av opplysningene ved salget, og hvorvidt opplysningen hadde virket inn på avtalen. Hva gjaldt motfall på rørene, forelå det etter sekretariatets vurdering ikke klare bevismessige holdepunkter for at kjøper var kjent med problemene med avløpsrørene, utover det som var opplyst i egenerklæringen, jf. avhl. § 3-7.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet har i sin vurdering bl.a. uttalt følgende:

I verditaksten var det blant annet angitt at:

"Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

...

Tilkoblet kommunal vann- og avløpsledninger med egen septiktank.

...

VVS-installasjoner

...

Kobber vannrør og plast avløpsledning. "

I ettertid har det vist seg at boligen er tilkoblet kommunal vannledning, men ikke kommunal avløpsledning. Så vidt vi forstår er det ikke kommunalt avløp i området, men det er lagt ledning i grunnen for fremtidig tilkobling. Det er derimot uvisst når dette blir utført. I dag har boligen kun septiktank.

Rent objektivt er det gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen. Det ble opplyst om tilkobling til kommunal avløpsledning og septiktank, mens det i realiteten kun er septiktank.

Nemnda er enig i dette. I motsetning til sekretariatet kan nemnda ikke se at det foreligger forhold som er egnet til fravike dette utgangspunktet. Nemnda mener videre mangelen er av en slik art og omfang at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 er oppfylt. Det foreligger etter dette en mangel grunnet uriktig opplysning om at boligen var tilkoblet kommunal avløpsledning.

Nemnda tar deretter stilling til om det foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder motfallsproblematikken. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at sluket har vært tett. Vi kan ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for å konkludere med at selger var kjent med motfallsproblematikken, eller at avløpsrøret har fryst i selgers eiertid. For at kjøper skal nå frem med anførselen om at selger har gitt mangelfulle opplysninger om problemene med avløpsrøret, må det i så tilfelle være fordi selger har underkommunisert problemene. Selv om det legges til grunn at kjøper har måttet stake opp avløpsrøret flere ganger og at det har fryst i kjøpers eiertid, betyr ikke det nødvendigvis at problemene har vært så omfattende for selger. Eksempelvis kan endret bruk medføre økte problemer.

Slik saken er presentert for sekretariatet, er det etter vår vurdering ikke tilstrekkelig klare bevismessige holdepunkter for at selger ut ifra egen kunnskap har underkommunisert problemene i en slik grad at det kan ha virket inn på avtalen, jf. også FinKN-2016-479 og FinKN-2013-240.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 for den uriktige opplysningen om tilkoblingen til en kommunal avløpsledning. Nemnda har funnet vurderingen vanskelig. Det ble opplyst om at boligen hadde egen septiktank, og kjøper kan derfor ikke ha hatt en berettiget forventning om en avløpsløsning der alt avløp fra husholdningen går til kommunalt nett. Pristilbudet på kr 237 037 synes basert på dette, og kan derfor ikke lenges til grunn som utbedringsbeløp. Nemnda finner at prisavslaget i stedet må fastsettes skjønnsmessig, ut fra det verdiminus mangelen må antas å representere – dvs. dels kommunal tilknytning for avløp, dels egen septiktank. Beløpet settes til kr 100 000, med tillegg av forsinkelsesrente. Beløpet tar høyde for en viss standardheving, samt ev. kostnader forbundet med tilknytning.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*