

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-570

8.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved avløpssystem – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1974 i Ringerike kommune ble solgt "som den er" for kr 3,35 mill., og overtatt av kjøper 25.1.18. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde septiktank med spredegrøfter, som ble tømt to ganger i året. Etter overtakelsen oppdaget kjøper tilbakeslag i sluk og toalett, og at septiktanken måtte tømmes oftere enn tilsvarende septiktanker i området. Problemet skyldtes tilstopping i tankens utløpsledning, og at spredegrøften ikke fungerte tilfredsstillende. Kjøper fikk opplyst av rørlegger at avløpssystemet var utløpt og måtte byttes ut. Selskapet avslo kravet med henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til feilen med spredegrøften. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 391 375.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved avløpssystem, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Ringerike kommune oppført i 1974.

I salgsprospektet fremgikk det under punktet "*Kommunale avgifter og andre faste kostnader*":

Septiktank med spredegrøfter. Tanken tømmes to ganger i året etter kommunens satser.

Septik rensekostnad pr. m³ kr 494,-.

Transport septik inntil 3 m³ kr 882,-.

Videre fremgikk det under punktet "*vei, vann og avløp*":

Privat vann og avløp: Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ukjent hvorvidt det er tatt vannprøver de senere årene. Kommunen har jevnlig tilsyn og kontroller ved private avløpsanlegg, og pålegg må påberegnes.

Vedlagt prospektet fulgte opplysninger fra kommunen som megler innhentet i forbindelse med salget, hvor septiktanken ble oppgitt å være 4 m³:

Privat vannverk på (T).

Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene.

Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget.

Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid eiendommen siden 2012, og selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med avløpet. I tillegg ga selger følgende kommentar:

Privat septikk, blir ettersett og tømt 2 ganger pr år av R. septikservice.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 350 000 ved kjøpekontrakt datert 10.10.17, og overtatt av kjøper 25.1.18.

Ifølge kjøper startet problemene med avløpet den 1.4.18.

R. septikservice undersøkte 4.7.18 boligens avløpssystem med kamera:

Kamera ble ført inn fra luke i vaskerom, det ble observert plastrør med noe deformasjonsskader før kamera gikk under vann.

Kamera lot seg skyve ut til tank uten motstand.

Ved undersøkelse av tank ser vi at vannstand i tanken er høyere enn normalt slik at verken tankens inn eller utløp er synlig.

Det konkluderes derfor med at tilstoppingen ligger i tankens utløpsledning. (denne antas her å gå mot spredergrøft)

Undertegnede og (..) gjorde en befaring av dæle der utløpsledningen antas å ligge og observerer da avløpsvann flere steder (det er på tidspunktet svært tørt), det antas på bakgrunn av dette at spredergrøft er skadet eller av annen grunn ikke fungerer tilfredstillende.

R. septikservice foretok tømning av septik og spyling den 6.7.18, til en kostnad på kr 3 355.

Kjøper tok kontakt med kommunen den 6.7.18 for å kontrollere hvorvidt opplysning fra rørlegger om at avløpssystemet måtte skiftes til et minirensanlegg var riktig. Kjøper opplyste at det hadde vært et jevnlig problem med tette rør og tilbakeslag siden boligen ble kjøpt. Kommunen svarte den 24.7.18 at gamle anlegg som regel ble skiftet ut. Hovedproblemet var ofte at grøftene ikke fungerte, men ofte var det også lekkasjer fra kummene eller at det manglet utløpsdykker. Kommunen opplyste også at det hadde vært en del ekstratømminger på eiendommen hvilket kunne tyde på tette rør. Det trengtes en nøytral fagkyndig for å finne ut hva som måtte gjøres for å få et forskriftsmessig anlegg.

Kjøper reklamerte til selskapet den 9.7.18 over tette avløpsrør grunnet spredegrøfter som ikke tok unna vann.

Kjøper innhentet en uttalelse fra nabo D. Fra e-posten datert 23.8.18 fremgikk det:

Hei! Jeg har i alle år vært nabo med omtalte eiendom (..) i Ringerike kommune, men jeg har jo ikke notert ned noe så opplysningene blir fra det jeg husker:

"STAKEFJÆR: (selger1) er fra (land F) og de første årene som de bodde her hadde de besøk av hennes slektninger, muligens au pair. Jeg mener å huske at det første året var det en ung kvinne, men det var først når den unge mannen var her at jeg hørte om kloakkproblemet. Det ble fortalt at denne unge gutten hadde tømt rester etter middagen, bein, etc., i toalettet. Jeg hadde en gammel stakefjær som (selger2) lånte slik at han fikk åpnet rørene igjen. Jeg husker ikke hvor ofte dette gjentok seg, men kanskje 3-4 ganger i den tiden. Jeg vet ikke om det var rørene under kjellergulvet og fram til kloakktankene eller rørene i spredegrøfta (infiltrasjonsanlegget) som var tette.

KOMMUNAL SLAMTØMMING: I bygdelaget rundt oss foretas den kommunale septiktømmingen annet hvert år og dessverre på vinterstid. Jeg husker at for noen år siden ringte jeg (selger2) for å spørre om han hadde fjernet snøen rundt kummene siden septikbilen var i området. Han fortalte da at han hadde inngått egen avtale om hyppigere tømning og at de ikke skulle tømme der."

Ifølge pristilbud fra ingeniørfirma M. datert 30.9.18, ville et nytt avløpssystem koste kr 241 375 inkl. mva.

Selskapet gjenga selgers tilbakemelding:

Når det gjelder uttalelsen fra (nabo D.), så er det korrekt at vi lånte en stakefjær av han da det hadde blitt tømt matrester som gjordet at vi fikk tettet rørene fra andre etasje og ned, dette problemet ble løst og vi hadde også (septikfirma R.) til å spyle opp fra utsiden for å få rensset rørene.

Det er også riktig at vi hadde egen avtale med hyppigere tømning en hva tidligere eier hadde da vår husstand bestod av 6 personer i det daglige, noe som igjen tilsa at vi produserte mer avfall og kloakk en tidligere eier som var 2 personer.

Utover dette hadde vi ingen problemer med tett kloakk, på badet i underetg. Har jeg opplyst kjøper om at man måtte trekke frem badekaret og rense vannlåsen for hår slik at det ikke ??tetter?? seg der, dvs at man ikke renser vannlåsen for hår som er naturlig vil ikke vannet renne videre derfra når man dusjer.

Den 13.1.19 opplyste kjøper om at rørene igjen hadde tettet seg.

I henhold til faktura datert 31.1.19 fra R. septikservice, betalte kjøper kr 4 240 for tømning av septiktanken og kr 2 720 for spyling av avløpsrørene.

Kjøper har i hovedsak anført at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, da kjøper ikke ble opplyst om vedvarende problemer med avløpssystemet. Problemet med tilbakeslag oppsto like etter overtakelse, og det var sannsynlig at selgers problemer med tett avløp ikke var et engangstilfelle, men vedvarte helt frem til salget. Boligen var videre i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forventet, idet utbedringskostnadene på kr 391 000 utgjorde 11,7 % av kjøpesummen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene knyttet til utskifting av anlegget på kr 241 375. I tillegg kom kostnader for rivning og oppbygging av ny terrasse på kr 150 000, kostnader til maling og beising av terrassen, samt de- og remontering av utelamper. Kjøper har også krevd at selskapet dekker kostnadene til spyling og tømning av septik, kostnader til advokat, og kjøpers eget arbeid med saken, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, og uansett ingen mangel etter avhl. § 3-7. Selger visste ikke om problemene med spredegrøften, og utskifting av avløpssystemet var ikke upåregnelig ut fra alderen og opplysningsbildet for øvrig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at spredegrøften var tett, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for det første anført at selger har gitt ufullstendige opplysninger om avløpssystemet og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysning om forhold ved en eiendom som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre er det et vilkår at den ufullstendige opplysningen har virket inn på avtalen.

Selger har bestridt at han kjente til tilbakeslagsproblemer fra septiktanken. Han har erkjent at han en gang lånte en stakefjær av naboen for å ordne et tett avløp, men nemnda finner ikke å kunne legge til grunn at selger har hatt problemer med avløpet ut over dette. Det siteres videre fra sekretariatets vurdering:

Når det gjelder selve problemet i saken, forstår sekretariatet det slik at årsaken til problemene som kjøper har hatt, er at spredegrøften ikke fungerer som tiltenkt slik at avløpet tetter seg. Ifølge epost fra kommunen, er ikke dette unormalt. Kommunen har også opplyst at behov for hyppige tømminger er en indikasjon på tette rør, men det er ikke dokumentert at dette ble formidlet til selger verken fra kommunen sin side eller fra R. septikservice som, etter det sekretariatet forstår, foretok tømningene i selgers eiertid. Slik saken er

dokumentert, kan ikke sekretariatet se at det er sannsynliggjort at selger kjente, eller måtte kjenne til, at spredergrøften ikke lenger virket tilfredsstillende.

Nemnda er enig i dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen av om boligen er i vesentlig dårligere stand beror på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn i retts- og nemndspraksis at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre omkring kr 250 000. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, bemerker nemnda at det i verdi- og lånetaksten som var utarbeidet i forbindelse med salget, samt i selgers egenerklæringsskjema, var opplyst at eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Den samme opplysningen fremgikk av salgsprospektet, hvor det også var gjort oppmerksom på blant annet at *"det vil kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid"*. Det var ikke opplyst om at avløpsanlegget var utbedret eller skiftet siden boligen ble oppført, og kjøper måtte følgelig legge til grunn at avløpsanlegget var fra 1974. Sett i lys av risikopplysningene som var gitt om boligens avløpsanlegg samt avløpsanleggets alder, har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum til tross for at utbedringskostnadene er høye. Etter nemndas syn var det påregnelig for kjøper at det kunne påløpe kostnader til utbedring eller utskifting av avløpsanlegget i overskuelig fremtid.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).