

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-365

25.05.2020

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – uriktig opplysning om avløpsanlegg – ufaglært drenering – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Larvik kommune oppført i 1932 ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper den 13.1.17. Ved salget ble det opplyst om privat septiktank, hvor avløpsrør var av støpejern og plastikk av varierende alder. Det ble videre opplyst at gråvannet ble ledet ut i "natur/bekk". Avløpsanlegget ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, med unntak av avløpsrørene av plast som ble gitt TG 1. Kjøper ble også opplyst om et varsel fra kommunen om fremtidig påkobling til offentlig vann og avløp, og det ble opplyst at ufaglærte hadde lagt dreneringen i tidligere eiers eiertid. I april 2019 fikk kjøper problemer med tilbakeslag fra avløpsanlegget, og skiftet i den forbindelse alle rørene under kjelleren. Problemet vedvarte, og septiktanken måtte tømmes hver tredje uke. Etter flere tiltak ble det avdekket at problemet skyldtes at gråvannet ikke ble ledet ut i bekk, men ut i jorden ved siden av septiktanken via en rørstump på under en meter. Det ble også avdekket avvik ved dreneringen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til forholdene, og at utbedring av avløpsanlegget var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 68 650, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløpsanlegg og manglende utløp fra dreneringskum, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Eneboligen i Larvik kommune ble oppført i 1932.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

(Boligen) er en innholdsrik enebolig oppført i 1932, (..)

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vann. Avløpet går ut i septiktank. Kommentarer: Larvik kommune kontrollerer alle eiendommer som ikke er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Dersom avløpsanlegget ikke tilfredsstiller dagens krav vil det bli gitt pålegg om utbedring. Gråvann ledes til natur/bekk. Det er registrert slamavskiller for spillvann på eiendommen. Det foreligger ingen pålegg om endring av tilknytningsforholdet pr 28.10.2016. Privat vei.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Eneboligen er oppført 1932 og boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeskikk og fagmessig utførelse i 1932 og tilbygget i 1994 i henhold til byggeforskrifter av 1987 og fagmessig utførelse i 1994 (referansenivået for bygningen)

Det er gjort en del oppgraderinger på 1990 tallet. Det aller meste av oppgraderinger er egeninnsats men også mye utført av fagfolk. Dette gjelder tilbygget med våtrom og entre i 1994.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det oppgradering og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Det bør spesielt nevnes bad/wc/vaskerom som har overgått normal levetid og noen forhold vedrørende kjeller med krypkjeller.

Det er også fremlagt et brev datert 24 Oktober 2016 hvor det opplyses fra Larvik Kommune om fremtidig varsel om tilknytning til kommunalt avløpsnett.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder.

Tilknytning avløp: Privat kloakk. Kloakk føres til septik som tømmes av kommunen. Gråvann ledes til natur/bekk

Det er fremlagt brev datert 24/10 2016 vedrørende private avløpsanlegg hvor det over tid vil bli påkrevet tilknytning til kommunalt avløpsnett. Dette vil berøre alle i (den aktuelle boligen og enkelte naboeiendommer).

VVS-installasjoner, generelt

Avløp til septik. Synlig vannrør er i kobber og synlig avløpsrør er i støpejern og plast av varierende alder. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført utover tak, synlig hette på tak mot sørøst. Utekran ved nordvestvegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Undertegnede har ikke fagkompetanse på VVS og det er ikke foretatt kontroll av anleggene utover det visuelle. Det ble ikke observert lekkasjer på synlige rør. Ved en enkel test fungerte rør-og avløpssystemet tilfredstillende. Normalt vil fabrikkår på varmtvannsberedere indikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være høyst usikker utover 10 år fra byggeår, men dette er ikke absolutt. Stedlige og andre uforutsigbare forhold kan ha betydning for levetiden. Angivelser av tilstand og levetid er dermed forstått å være høyst usikker. TG 2 på grunn av alder på vannrør og avløp. TG 1 på nyere avløpsrør i plast.

Utvendige rør er ikke vurdert

Det meste av rørføringen er bygget inn i konstruksjonene og lar seg ikke kontrollere.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30-75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25-75 år.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Bra fall fra husets sider. Boligen ligger i skrånende terreng mot nordvest

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren fordi overflatevann skal normalt ledes vekk fra boligen slik at man unngår unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr. meter.

TG 1

Om dreneringen ble det opplyst at denne var ny i 1993, og at normal tid for utskiftning var 20-60 år, og 1-5 år for vedlikehold. Dreneringen ble gitt TG 1. Det ble ikke funnet fukt ved fuktindikator på gulv og nedre del av grunnmur, men registrert forhøyede fuktverdier i krypkjeller som følge av fuktopptrekk fra grunn. Dette ble gitt TG 2.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med avløp. Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til offentlige vedtak eller andre planer som kunne medføre endret bruk av eiendommen, og opplyste "komunal septik". Det ble videre opplyst at ny drenering ble gjort ved ufaglært egeninnsats av "tidligere eier" i "1994/95", og at dreneringen hadde vært "ok siden det". Selger opplyste videre å ha bodd i boligen siden 1993, og eid den siden 1995.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.11.16, og overtatt av kjøper den 13.1.17.

Fra april 2019 opplevde kjøper gjentatte tilbakeslag av kloakk på badet. Kjøper kontaktet i den forbindelse rørlegger S., som skiftet samtlige rør i kjelleren da kjøper antok at tilbakeslagene skyldtes gamle rør. Samtidig ble septiktanken tømt. Problemet vedvarte, septiktanken ble full ca. hver tredje uke og måtte tømmes hyppig ved spyleteknikk. Kjøpers bygningsforsikring sendte en takstmann, som mente det kunne være rør fra septik ut til kum som var ødelagt slik at overvann ikke gikk videre fra septik og ut. Kjøper gravde deretter frem røret mellom septiktanken og kummen, hvorefter rørhandel L. byttet røret. Rørlegger og takstmann avdekket deretter at det ikke gikk rør fra kummen og videre ut, kun en rørstump på under én meter som stoppet rett i jordmassen. Rørlegger antok at det kunne være en type minirensesanlegg, og ba kjøper grave litt rundt det og fylle på med pukk, duk over og jord på toppen. Problemet dukket imidlertid raskt opp igjen, og kjøper kontaktet denne gangen Larvik Kommune, Rørlegger S. og gravefirma L. AS. Kommunen ba kjøper grave et rør som kunne lede overvannet ut i bekken på andre siden av veien. Graver fra L. AS reagerte på rørstumpen som gikk ut i jordmassene, og avdekket samtidig feil ved dreneringen.

Det hitsettes fra uttalelse fra gravefirma L. AS datert 24.10.19:

(Gravefirma L. AS) utførte arbeid i (boligen) i perioden 07.10 - 10.10.19.

Oppdraget besto hovedsakelig av å reparere septik og drenering.

Inn og-utløp i septikkum

Når vi begynte å grave oppdaget vi først at innløp og utløp i septik kum lå med alt for liten høydeforskjell. Det var ca. 10 cm høydeforskjell

Rørene inn og ut i en septik kum bør ligge med ca. 30-40 cm høydeforskjell.

En så liten høydeforskjell fører til at den "kaka" som blir på toppen av kloakken dekker for innløpet. Dette fører til tett kloakk.

Fordrøyningskum for nære hus

Videre var fordrøyningskummen alt for nære huset ca. 2 meter. Rører ut av fordrøyningskummen var bare en stump på ca. en meter. Dette røret hadde bortimot ingen funksjon. Dette røret bør helst være ca. 12 meter.

Utbedring: borre nytt hull i septikk kum lavere enn eksisterende utløp. Legge ca. 18 meter lange fordrøyningsrør i fordrøyningsgrøft og ut i bekk, avtalt med Larvik kommunen.

Dreneringskumm uten utløp

Dreneringskummen/ samle kummen for dreneringsrør er plassert 1 meter fra husvegg uten utløp. Dette medførte at vannet som blir samlet i dreneringskum forblir inntil huset og øker faren for fuktighet og vann i kjelleren.

Utbedring: Boret hull i dreneringskum og legge fordrøyningsrør sammen med septikfordrøyningsrør i fordrøyningsgrøft og ut i bekk.

Det ble fremlagt faktura fra Rørlegger S. datert 22.10.19, for *"nytt rensesanlegg for septik og overvannskum"* på totalt kr 68 650 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til selskapet den 30.10.19.

Ifølge selskapet forklarte selger at han ikke hadde hatt problemer med avløpsanlegget eller utført arbeid med kloakken i sin eiertid. De hadde ikke kjennskap til at septikkummen var feilaktig anlagt, og septiktanken ble tømt hvert andre år.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger hadde holdt tilbake opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Gravefirma L. AS fastslo at avviket førte til tett kloakk, og dette måtte dermed ha vært kjent for selger. Kummen var av plastikk og måtte derfor være ny fra selgers eiertid. Det var videre gitt uriktige opplysninger om at

gråvannet ble ledet ut til natur/bekk, idet gråvannet ble ledet direkte ut i jorden under en meter fra kummen. Kjøper viste til at skaden kun hadde oppstått på bakgrunn av den uriktige opplysningen om at gråvann ledes ut i natur/bekk. Videre hadde kommunen ifølge kjøper opplyst at det ikke ville bli lagt offentlig vann og avløp til boligen. Det måtte også anses villedende å henvise til "tidligere eier", når huset ble bygget av selgers besteforeldre, og selger overtok boligen fra sine foreldre.

Hva gjaldt dreneringen måtte det kunne forventes at denne var utført korrekt og fagmessig. Forholdet utgjorde et vesentlig avvik fra det avtalte, ettersom utbedringskostnadene utgjorde 3,61 % av kjøpesummen. I rettspraksis var det fastslått at utbedringskostnader på 3-5 % av kjøpesummen medførte en vesentlig mangel.

Kjøper fremsatte krav om å få erstattet de fulle utbedringskostnadene på kr 68 650, i tillegg til renter.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at kjøper hadde tapt eventuelle krav på prisavslag og erstatning som følge av at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10. Uansett var det reklamert for sent ettersom forholdet ble avdekket i april 2019, jf. avhl. § 4-19. Selskapet anførte videre at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., og viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene, og at kostnadene var påregnelige for kjøper ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet la til grunn at det var påregnelig med utbedring av septiktanken ut ifra risikopplysninger og avløpsanleggets alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget om avløpsanlegget og dreneringen. Selger har forklart at de ikke hadde kjennskap til feil ved avløpsanlegget og at de heller ikke har gjort noen arbeider på anlegget i sin eiertid. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til problemer med avløpsanlegget utover det som var opplyst ved salget. Det vises i denne forbindelse til at det gikk to år fra kjøpers overtakelse av boligen til problemene med tilbakeslag startet. Hva gjelder det faktum at kummen er av plastikk og at selger overtok boligen fra familie, innebærer ikke etter nemndas syn nødvendigvis at kummen er fra selgers eiertid eller at selger var kjent med arbeider på avløpsanlegget som ble foretatt før han overtok boligen.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved dreneringen.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at det er gitt uriktige opplysninger ved salget om at gråvannet ledes ut i natur/bekk. Det er på det rene at gråvannet ikke ledes ut i bekken da røret slutter en meter fra tanken og slipper gråvannet ut i jordmassene. Slik nemnda ser det, foreligger det heller ikke en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt en uriktig opplysning på dette punktet, da en eventuell opplysningssvikt uansett ikke kan ha virket inn på avtalen. Det vises til sekretariatets drøftelse som nemnda slutter seg til. Nemnda vil særlig vise til at det ut fra opplysningsbildet ved salget var påregnelig at tanken og støpejernsrørene var fra byggeåret, samt at avløpsrørene i plast i alle fall var over 20 år gamle. Ut fra levetidsbetraktninger og det forhold at avløpsanlegget med

unntak av avløpsrørene i plast var gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten, var det påregnelig med utbedring eller utskifting av anlegget da septiktank og avløpsrør hadde nådd en kritisk alder. Videre var det opplyst om at kommunen kort tid før salget hadde informert om fremtidig varsel om tilknytning til kommunalt avløpsnett.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger om dreneringen, jf. avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon om at det ikke foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse. Det vises i hovedtrekk til at utbedringskostnadene utgjør 3,61 % av kjøpesummen, at det ikke var gitt opplysninger som ga kjøper berettigede forventninger om at avløpsanlegget var av nyere dato, at avløpsanlegget med unntak av plastrørene var gitt tilstandsgrad 2 samt at det var opplyst om at kommunen hadde informert om fremtidig varsel om tilknytning til kommunalt avløpsnett. Hva gjelder dreneringen, var det opplyst om at arbeidene var gjort av ufaglærte 23 år før salget.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19, eller om selgers utbedringsrett er krenket, jf. avhl. § 4-10.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).