

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-777

30.10.2020

AmTrust Europe Limited

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

Septiktank og manglende tilkobling til offentlig avløp – reklamasjonsfristen – hva reklamasjonen omfatter – innvirkning – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-19 første og tredje ledd.

En enebolig i Eidsvoll kommune oppført i 1964 ble solgt "som den er" for kr 3,175 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.18. Ved salget ble det opplyst at eiendommen var tilkoblet kommunalt avløpsnett via privat stikkledning. Tre dager etter budaksept mottok selger varsel om pålegg om utkobling av septiktank fra kommunen. Kjøper mottok samme brev etter overtakelsen, og den 22.3.18 reklamerte kjøper over "*beskjed av kommunen å koble om/fra septiktank*". Da kjøper senere skulle fjerne tanken sommeren 2019, ble det avdekket at boligen heller ikke var tilkoblet offentlig avløpsnett. Selskapet ble informert om dette den 24.2.20. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og viste bl.a. til at tidligere eier hadde informert selger om septiktanken. Selskapet avviste ansvar, og anførte at et evt. krav var falt bort som en følge av for sen reklamasjon, passivitet, og at selgers utbedringsrett var krenket. Nemnda kom til at det var reklamert for sent for manglende tilkobling til kommunalt nett, og at en opplysning om septiktanken ikke ville ha virket inn på avtalen. Selskapet ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 207 650, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av nedgravd septiktank og manglende tilkobling til kommunalt avløpsnett, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Eidsvoll kommune oppført i 1964.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

INNHold

(...) koselig enebolig over to plan med en hensiktsmessig og trivelig planløsning. (...) Denne fine eneboligen fra 1964 er betydelig oppgradert i senere tid med blant annet nytt kjøkken, bad og terrasse, og fremstår som lys og innbydende i delikate, tidsmessige farger.

(...)

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen grenser til kommunal veg og er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett via private stikkledning

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

VVS

(...)

Rørapplegg i stor grad oppgradert i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

(...) Vurdering

VVS anlegg fremstår som normalt velholdt i forhold til alder. Det er ikke gjort vurderinger av ledninger og tank for parafinfyling.

Tiltak / konsekvens

Vann, varme og sanitæranlegg har vedlikeholdsbehov. Følg vedlikeholdsbeskrivelser fra produsent. Manglende vedlikehold vi kunne føre til feil og forkortet levetid.

Levetid

Normal levetid for avløpsrør er ca. 50 år. I følge NBI 700 330 har vannrør en levetid på 25 til 75 år. Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold. Fastsatte tilstandsgrad gir en veiet gjennomsnittskarakter.

TG 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og at selger hadde bodd i boligen i ett år. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det hadde vært feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp, svarte selger "nei".

Budaksept fant sted den 15.1.18.

Den 18.1.18 mottok selger et varsel om pålegg om utkobling av slamavskiller/septiktank fra kommunen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,175 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.1.18, og overtatt av kjøper den 1.3.18.

Kort tid etter overtakelsen mottok kjøper brevet fra kommunen. Den 22.3.18 reklamerte kjøper til selskapet over følgende:

Fått beskjed av kommunen å koble om/fra septiktank

Forrige salgsledd bekreftet til kjøper den 4.4.18 at det ble opplyst om septiktanken ved selgers kjøp av boligen.

Kjøper har opplyst at de tok kontakt med et firma og fikk opplyst at forholdet enkelt kunne rettes for kr 30 000. På bakgrunn av dette antok kjøper at forholdet ikke ville utgjøre en rettslig mangel.

Arbeidene med å fjerne septiktanken ble igangsatt sommeren 2019 ved firma K. Firma K. avdekket i forbindelse med gravearbeidene at boligen ikke var koblet til offentlig avløpsnett. Firmaets redegjørelse hitsettes:

Ved først undersøkelse ble det konstantert at røret ut fra kummen var helt igjengrodd da vi tømte kummen og skulle kjøre en kamera inspeksjon fra kum og ut til offentlig avløpsledning. Vi forsøkte og spyle opp røret men uten hell, det virket som at spyleslangen gikk bare i bakken og det fikk vi bekreftet da spyleslangen kom opp og ut fra skåningen.

Etter denne oppdagelsen trodde vi at røret bare hadde sklidd ut i skråningen, så da bestemte vi oss for å gi tilbud på å grave opp på utsiden av kummen for å bytte ca 5 meter med rør for en kostnad på ca kr 25 000.

Vi begynte og grave og vi fant bare et sementrør på 1 meters lengde, deretter gravde vi nedover fra kummen men fant ikke noen flere rør, da ble det konstantert at vi måtte legge nye rør hele veien ned til offentlig ledning.

Det luktet veldig kloak i område og vann fra kum hadde gravd seg vei på utsiden av kummen slik at skråningen hadde et krater på nedsiden av kummen, vi så jo at dette hadde vært slik en god stund og trodde det var pga helt tett rør, men til vår store overraskelse manglet hele røret.

Den 31.12.19 mottok kjøper faktura for utførte arbeider på til sammen kr 207 650 inkl. mva.

Kjøper sendte påkrav til selskapet den 24.2.20. Vedlagt brevet var salgsdokumentene fra selgers kjøp i 2016, hvor det bl.a. var opplyst om septiktank og kommunalt avløp.

Selger har forklart til selskapet at de ikke var kjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og har særlig vist til at selger ble informert om septiktanken ved sitt kjøp i 2016. Videre har kjøper pekt på at utbedringsretten ble frafalt, jf. avhl. § 4-10, samt at reklamasjonen var fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 207 650, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at utbedringsretten etter avhl. § 4-10 var krenket, samt at kjøper tapte retten til å gjøre et evt. avtalebrudd ved for sen reklamasjon og/eller passivitet, jf. avhl. § 4-19. Det ble særlig vist til at kjøper sommeren 2019 avdekket at utbedringen ville bli mer omfattende, men at selskapet ikke ble orientert om dette før i februar 2020. Uansett var det ifølge selskapet ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la først til grunn at kjøpers reklamasjon i 2018 kun omfattet septiktanken, ikke manglende offentlig tilknytning. Det var dermed reklamert rettidig for septiktanken, men for sent for manglende tilknytning, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøpers krav for septiktanken var ikke bortfalt som en følge av passivitet, jf. bl.a. FinKN 2020-344, men sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at den nøytrale reklamasjonen av 22.3.18 var for generell og ufullstendig til at det samlede skadeforholdet kan anses dekket. Det fremkommer da også av dokumentene i saken at kjøper selv trodde at forholdet med septiktanken enkelt kunne utbedres for ca. kr 30 000, og at dette var grunnen til at reklamasjonen ikke ble fulgt opp ovenfor selskapet. Først gjennom gravearbeidene sommeren 2019 avdekket kjøper at boligen ikke var koblet på offentlig avløpsnett, og at forholdet dermed ble langt mer omfattende enn først antatt. Nemnda mener derfor, som sekretariatet, at reklamasjonsfristen for det mer omfattende mangelsforholdet må anses å ha startet omkring slutføringen av gravearbeidene sommeren 2019. Det må da ha fremstått klart for kjøper at mangelen besto av noe mer enn fjerning av septiktank til ca. kr 30 000. Det vises her til at arbeidene beløp seg til kr 207 650, i henhold til faktura fra desember 2019. Reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd må dermed anses utløpt når forholdet ble meldt inn til selskapet den 24.2.20.

Nemnda har vurdert om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse i saken, men er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for at det strenge skyldkravet er oppfylt. Nemnda mener riktignok at selgers manglende videreformidling av den usikkerhet omkring septiktanken som er inntatt i tilstandsrapporten som ble utarbeidet av forrige salgsledd ikke var tilstrekkelig, men det er få holdepunkter for at selger kjente til det mer omfattende mangelsforholdet – mangelfull påkobling til offentlig avløpsnett. Det vises her også til at selger kun eide boligen i ca. ett år.

Det blir dermed spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om at det var en nedgravd septiktank på eiendommen. Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering av at selger må anses å ha fått tilstrekkelig opplysninger om dette gjennom tilstandsrapporten fra foregående salgsledd, og nemnda er av den oppfatning at dette var opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få. Spørsmålet er imidlertid om opplysningen kan sies å ha virket inn på

avtaleinngåelsen eller avtalens innhold. Konkret blir det spørsmål om opplysningen kan sies å ha virket inn på budets størrelse. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Hva gjelder innvirkningsvurderingen, viser vi til at det etter retts- og nemndspraksis er selger som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har hatt betydning for avtalens innhold.

Selskapet har bl.a. pekt på at avløpsrørene måtte antas å være 56 år gamle, og at det derfor måtte påregnes utskiftning av disse. Sekretariatet er enige i dette. Boligen ble oppført i 1964, og selv om det ble informert om betydelige oppgraderinger i selgers eiertid, var det ikke opplyst om arbeider i tilknytning til utvendige rør. Når ikke annet opplyses, skal i utgangspunktet byggeåret legges til grunn for kjøpers forventning om kvalitet og utførelse, se bl.a. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. Det vises også til at det i tilstandsrapporten ble opplyst om at "vann, varme og sanitæranlegg har vedlikeholdsbehov", og at normal levetid for avløpsrør er "ca. 50 år".

Finansklagenemnda Eierskifte har omfattende praksis når det gjelder nedgravde septiktanker, se f.eks. FinKN 2020-440, FinKN 2019-063, FinKN 2019-773, FinKN 2019-488, FinKN 2018-520, FinKN 2016-419 og FinKN 2016-360.

(...)

I nærværende sak ble kommunens varsel sendt etter tidspunktet for budaksept, og det hadde således ikke kommet pålegg om fjerning forut for avtaleinngåelsen. Vi finner det også usikkert om fjerning av septiktanken vil få konsekvenser for bruken av eiendommen utover gravearbeider og gjenfylling. Ettersom det også måtte påregnes vedlikehold av sanitæranlegget, finner vi at selskapets bevisbyrde er oppfylt.

På bakgrunn av ovennevnte finner sekretariatet det sannsynliggjort at det ikke ville virket inn på avtalens innhold om fullstendige opplysninger ble gitt, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. I lys av at den mer alvorlige mangelsinnsigelsen er tapt grunnet for sen reklamasjon, samt den omstendighet at kommunens pålegg kom etter avtaleinngåelsen, blir det kun spørsmål om en generell opplysning om septiktank på eiendommen kan ha virket inn på budgivningen. Selv om anslaget om fjerning av tanken til ca. kr 30 000 neppe kan anses som et helt ubetydelig beløp sett i lys av salgssummen, finner nemnda ikke at innvirkningsvilkåret kan anses oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).