

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1179

8.12.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

70 år gammel bolig – uriktig opplysning om tilkobling til offentlig avløp – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Elverum kommune oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. og overtatt av kjøper den 15.8.20. Den ene av de to hjemmelshaverne var dement, og sønnen hennes solgte boligen ved fullmakt. Det ble opplyst at boligen var tilkoblet offentlig vann og avløp, og at det var påvist en utvendig kum med ukjent funksjon. Etter overtakelsen opplevde kjøper flere tilbakeslag fra avløpet i kjelleren, og det ble påvist at den utvendige kummen var en septikkum. Det var et pålegg om utkobling av kummen fra 1988. Avløpsløsningen var slik at gråvann gikk til offentlig nett, mens svartvann kun gikk til septikkummen. Avløpsanlegget og ledningene var tilnærmet fullstendig nedbrutt. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle opplysninger ved salget, at opplysningene om offentlig vann og avløp var uriktige, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, samt at boligen heller ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 261 380, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av septikkum og manglende tilkobling til offentlig vann og avløp, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Elverum kommune oppført i 1950.

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

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt med et stort potensiale.

(...)

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Påvist en utvendig kum, ukjent funksjon. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

DOKUMENTKONTROLL

(...) Eieres egenerklæringsskjema er gjennomgått

Spørsmålene i egenerklæring er fylt ut av fullmektig ved salget. Fullmektigen har ikke boerfaring ved eiendommen. Interessenter bør derfor forholde seg til informasjonen gitt i denne rapporten.

(...)

ANDRE OPPLYSNINGER

Egenerklæringen er ikke fremlagt. Dette er et avvik fra instruksen om Tilstandsrapportering (...) Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Over-/takvann til terreng. Påvist en utvendig kum. Funksjon er ukjent (...)

(...)

KONKLUSJON

(...) Bygningsmassen må betegnes som et renoveringsobjekt (...) VVS-installasjonen og det elektriske anlegget har en varierende alder. Opplyst om enkelte oppgraderinger.

(...)

VVS – TG 2

(...)

Beskrivelse

Vannforsyning fra offentlig nett. Avløp til offentlig nett. Over-/takvann til terreng. Vanninntak og stoppekran i kjelleren. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019. Også plassert i kjelleren. Vanntilførsel av åpne og skjulte rørføringer av kobber. Avløp av åpne og skjulte rørføringer av PVC og støpejern. Sluk av støpejern. Stakemuligheter for avløpsnettet. Spillvannsluftingen er ført over tak.

Vurdering

Det opplyses på generelt grunnlag at vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser så kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor. Installasjonen er i all hovedsak fra byggeåret. Utført enkelte oppgraderinger. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Stoppekranen er ikke merket. Påvist noe irring på rørføringer av kobber. Påvist rustmerker og overflaterust på avløpsrør og sluk av støpejern. Påvist noe svette i rørskjøtene for avløpsnettet. Sanitærutstyr og armaturer med varierende alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende. Ingen spesielle forekomster av trykkstøt. Teknisk tilstand på sanitæranlegget og dets faste installasjoner er ikke vurdert. Dette bør utføres av fagkyndig personell. Det anbefales en teknisk gjennomgang.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder.

TG 1: Er satt for varmtvannsbereder fra 2019.

Levetid

Normal levetid for elektriske varmtvannsbereder. Utsifting. 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil til v.v.bereder. Utsifting. 10 til 25 år.

Normal levetid for servant, toalett og badekar. Utsifting. 20 til 50 år.

Normal levetid for tappearmatur. Utsifting. 10 til 25 år.

Normal levetid for vannrør av kobber. Utsifting. 25 til 50 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern. Utsifting. 30 til 40 år.

Normal levetid for avløpsrør av PVC. Utsifting. 25 til 75 år.

Normal levetid for sluk av støpejern. Utsifting. 30 til 40 år.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt ved fullmakt, men samtidig at selger hadde kjennskap til boligen. Det ble opplyst at selger kjøpte boligen i 1989, og at selger hadde bodd i boligen i 30 år, men ikke de siste 12 månedene. En av hjemmelshaverne var dement, og sønnen opptrådte som fullmektig, mens den andre hjemmelshaveren var frisk. Egenerklæringen ble fylt ut av fullmektigen og signert av den friske selgeren. Det var krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende, samt "Nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid med/kontroll på vann/avløp.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.8.20, og overtatt av kjøper den 15.8.20.

Kjøper har forklart at hun kort tid etter overtakelse opplevde tilbakeslag fra avløpet i kjelleren. Kjøper antok at det var et engangstilfelle siden boligen hadde stått tom i en periode. Det ble spylt og staket rør. I løpet av tredje og fjerde kvartal i 2020 ble imidlertid tilbakeslag et tilbakevendende problem. Kjøper kontaktet deretter firmaet N. AS for rørkontroll. Kontrollrapport og fakturaer fra N. AS og R.H. AS ble fremlagt.

Kjøper har forklart at:

Rapporten viser at avløpsanlegget, ledninger som sådan, er tilnærmet fullstendig nedbrutt. Disse fungerer ikke etter sin hensikt og kjøper må derav utbedre anlegget til en kostnad av kr. 100 475,- for å få et anlegg som skal være fungerende.

(...)

I salgsoppgaven er det opplyst at boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, jf. side 13. Dette til tross for at det er en kum på eiendommen, hvilket er bemerket i tilstandsrapporten. Denne kummen har etter nærmere undersøkelser vist seg å være en septikkum. Mao: en avløpsskum som samler sortvann/gråvann. Videre har kjøper avdekket at avløpskummen ble pålagt utkoblet i 1988 av stedlig vann- og avløpsetat.

For å oppfylle kommunenes pålegg om utkobling av kummen/slamavskiller må kjøper koble ut kummen, sanere denne, legge om/reparere deler av strekning mellom hus og kum, for så å legge rør og koble til offentlig nett, hvilket det er innhentet tilbud på av (...)

Kjøper innhentet pristilbud fra R.I. AS datert 1.3.20 på kr 99 250 inkl. mva. Kjøper har også lagt frem et tilbud på rehabilitering av spillvannledningen fra N. AS på kr 100 475.

Selskapet har bl.a. opplyst følgende:

Selger har ikke e-post, og kom følgelig med sine tilbakemeldinger per telefon 28. desember 2020. Selger opplyste at han ikke har kjennskap til tidligere problemer med kloakk og avløp.

(...)

Selgers fullmektig har i denne saken opplyst om at han ikke kjente til problemer med boligens avløp og det er heller ingen ting som tilsier at han måtte kjenne til dette,

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at den friske selgeren kjente til løsningen, og til at takstmannen måtte ha kjent til denne. Videre var opplysningene om at vann og avløp var tilkoblet offentlig nett uriktige. Opplysningssvikten ville ha virket inn på avtalens innhold. Selv om VVS-anlegget var av eldre dato, var kjøper påført upåregnelige kostnader. Under enhver omstendighet foreligger det en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14 på totalt kr 261 380, hvorav utbedringskostnadene utgjorde kr 199 725, kostnader til staking, spyling og fagkyndige utgjorde kr 19 499, og kostnader til juridisk bistand utgjorde kr 42 156. Det ble også krevd forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at boligen var i samme stand som ved besiktigelsen, jf. avhl. § 3-1, subsidiært at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at verken den friske selgeren eller fullmektigen kjente eller måtte ha kjent til løsningen eller problemer med avløp, og at boligen faktisk var tilkoblet offentlig avløpsnett. Uansett ville ikke en eventuell opplysningssvikt ha virket inn på avtalens innhold, og det foreligger heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om tilknytning til offentlig avløp, men at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd. Det var ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. på bakgrunn av boligens alder, jf. bl.a. FinKN 2020-114.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet opplysninger som var gitt ved salget om boligens vann- og avløpssystem.

I likhet med sekretariatet forstår nemnda det slik at gråvannet går til offentlig nett mens svartvannet går til septikkummen. Det var ved salget opplyst om at boligen var tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnett, og nemnda finner at det var gitt dels uriktige opplysninger på dette punktet, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke er noen rimelig grunn til at den av selgerne som var frisk, var uvitende om vann- og avløpsløsningen etter å bebodd eiendommen i 30 år. Kjøper hadde grunn til å regne med å få korrekte og fullstendige opplysninger om boligens vann- og avløpsløsning, jf. avhl. § 3-7.

Det bemerkes at nemnda ikke kan se at takstmannen kan klandres for at han ikke hadde kjennskap til den aktuelle vann- og avløpsløsningen, samt at det ikke er sannsynliggjort at den friske selgeren eller fullmektigen kjente eller måtte kjenne til konkrete feil eller problemer med vann- og avløpssystemet.

Spørsmålet er etter dette om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og § 3-8 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Opplysningene om offentlig tilkobling var klart nok kjøpsmotiverende. Hvorvidt en opplysningsplikt ville hatt betydning for kjøpsavtalen eller ikke, må imidlertid vurderes konkret i den enkelte sak.

Sekretariatet er i utgangspunktet enige i at risikoen for fremtidige offentlige pålegg vil kunne være av betydning for potensielle kjøpere. Se forutsetningsvis LB-2001-2603, hvor lagmannsretten vektla at det ikke forelå noe pålegg på avtaletidspunktet. I vår sak forelå det et pålegg fra 1988 om å koble ut kummen, men det er samtidig ikke sannsynliggjort at den friske selgeren eller fullmektigen hadde den nødvendige kunnskapen til å opplyse om dette.

Vi vil også påpeke at kjøpere flest vil forbinde tilkoblingsarbeider med store kostnader. Når det er sagt, mener vi at det uansett måtte påregnes store kostnader til oppgradering av vann- og avløpsanlegget. Rørene hadde blitt gitt TG 2, og måtte i fravær av andre opplysninger antas å være fra byggeåret, dvs. 70 år gamle på overtakelsestidspunktet. Det vises til tilstandsrapporten, hvor følgende levetider ble oppgitt:

"Normal levetid for vannrør av kobber. Utskifting. 25 til 50 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern. Utskifting. 30 til 40 år.

Normal levetid for avløpsrør av PVC. Utskifting. 25 til 75 år."

Det måtte derfor antas at både vann- og avløpsrørene hadde liten eller ingen restlevetid igjen. Den tekniske tilstanden på sanitæranlegget hadde heller ikke blitt kontrollert av takstmannen, og det måtte derfor tas høyde for at det allerede på salgstidspunktet kunne ha oppstått skjulte feil som verken takstmannen, den friske selgeren eller fullmektigen kunne opplyse om. Det ble også anbefalt en teknisk gjennomgang. En slik gjennomgang ble ikke foretatt, og det ble lagt inn et uforbeholdent bud på eiendommen. Under disse omstendighetene har vi kommet til at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt.

(...)

For vår del er det forventet restlevetid som har vært avgjørende i saken. Som nevnt måtte det antas at vann- og avløpsrørene hadde liten eller ingen restlevetid igjen. Til sml. vil sekretariatet trekke frem at nemnda anså innvirkningsvilkåret oppfylt i FinKN 2018-647 (41 år gamle rør) og i FinKN 2019-543 (45 år gamle rør). Nemndspraksis kan derfor forstås som at det er av betydning om bygningsdelen nærmer seg maksimal forventet levetid, eller om maksimal forventet levetid allerede må antas passert. Etter vårt skjønn er dette rimelig, da kjøperen som vet at bygningsdelen har utlevd levetiden sin må antas å ha tatt høyde for et snarlig

utskiftningsbehov ved avtaleinngåelsen. Tilsvarende betraktningsmåte er også synbar i øvrig nemndspraksis. Se f.eks. nemndas praksis i saker som gjelder manglende varmekabler, men hvor varmekablene måtte antas å ha utlevd forventet levetid dersom de hadde eksistert. Her nevnes bl.a. FinKN 2018-354, FinKN 2011-422, FinKN 2020-821 og FinKN 2020-894.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke kan se at det er sannsynliggjort at de uriktige/ufullstendige opplysningene medfører at i overkant av kr 80 000 av utbedringskostnadene er upåregnelige for kjøper.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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