

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-467

10.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 58 år gamle avløpsrør – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Askøy kommune oppført i 1960, ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill., og overtatt av kjøper den 10.11.18. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil ved vann/avløp. Etter overtakelsen opplevde kjøper rundt januar/februar 2019 at avløpet i boligen gikk tregt. Etter oppstaking gikk avløpet tregt med jevne mellomrom, før det sommeren 2020 kom et tilbakeslag i kjelleren. Inspeksjon av utvendige avløpsrør viste at de var i svært dårlig forfatning. Etter reklamasjonen har selger forklart at det aldri hadde vært tilbakeslag, men at han *"av og til måttet stake i avløpet, men det har aldri gått helt tett"*. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at selger hadde overholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 45 406 for utbedringskostnader, i tillegg til kr 4 113 for dokumentasjon av forholdet.

Saksfremstilling

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

Saken omhandler en enebolig i Askøy kommune oppført i 1960.

I salgsprospektet ble det opplyst at avløp gikk til septiktank med spredning til terreng, og at septiktank ble tømt av kommunen.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde kjøpt boligen i 1978 og bodd der siden. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 800 000 ved kjøpekontrakt datert 18.9.18, og overtatt av kjøper den 10.11.18.

Etter overtakelsen opplevde kjøper tregt avløp og fikk et tilbakeslag sommeren 2020. Kjøper har gitt følgende beskrivelse av hvordan forholdet ble avdekket:

Kort tid etter overtakelse registrerte kjøper lyder som kan karakteriseres som klukking eller bobling i sluk. Omkring januar/februar gikk avløpet i boligen tregt og kjøper tok kontakt med selger for å melde fra om forholdet og høre med selger hvilke kommentarer han hadde til dette. Selger gav da kjøper en detaljert forklaring på hvor stakeåpning befant seg og beskrev også hvor det fantes et egnet stakerør på eiendommen.

Kjøper staket opp røret noe og problemet med tregt avløp avtok noe etter stakingen. Likevel kom tregheten i avløpet tilbake med jevne mellomrom, og kjøper måtte stake opp rørene hvert kvartal. I mars 2020 ble septiktanken tømt og kjøper antok da at problemene ville ha gitt seg.

I slutten av juli 2020 tettet rørene seg helt i boligen og kjøper fikk tilbakeslag og større mengder vann opp i sin kjeller. Kjøper fikk da hjelp av noen venner til å spyle ut rørene og disse tipset om at det kunne være konstruksjonsfeil og/eller brudd i rør fra hus og til septiktank som førte til problemene.

Kjøper reklamerte overfor boligselgerforsikringen den 2.9.20.

Kjøper innhentet en rapport fra firma A. datert 10.9.20 etter kamerainspeksjon av avløpsrør, hvor det bl.a. fremgikk at røret og kummen var i dårlig forfatning.

Kjøper mottok et pristilbud datert 15.9.20 fra firma A. på kr 45 406 for utbedring.

Selskapet har fremlagt forklaring fra selgers sønn:

På slutten av 80 tallet ble kjelleren pusset opp. Da ble det lagt varmekabler, avløpsrøret som ligger under kjellergulvet ble byttet fra betongrør til plastrør, yttervegger ble isolert, vindu ble byttet og kjellerrommet ble delt inn i følgende: Et bad med toalett og dusj, en gang, to soverom og en grovkjeller med opplegg til vaskemaskin. Alt arbeid ble utført av fagfolk etter da tidens gjeldene standarder. Det utvendige avløpsrøret som går fra huset og ned til septiktanken er det originale avløpet som har lagt der siden huset ble bygget.

Min far mener han har vært åpen ovenfor både megler og takstperson angående potensielle utfordringer med eiendommen, og følt at hans opplysningsplikt har blitt ivaretatt. Han har ikke hatt grunn til å tro at det foreligger verken brudd eller konstruksjonsfeil på avløpet. Og i samtale med takstperson har dette heller ikke blitt avdekket.

(...)

Mine foreldre har aldri opplevd tilbakeslag på avløpet. Det stemmer at (kjøper) har vært i kontakt med pappa etter husovertakelsen med spørsmål om tregt avløp. Min far har da gitt forklaring på hvor han kan finne luken mellom septiktank og huset som gjør det mulig å stake avløpet rent. Pappa har av og til måttet stake i avløpet, men det har aldri gått helt tett.

Kjøper har anført at det forelå en mangel både i form av tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 og uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Kjøper viste bl.a. til at selger skulle ha opplyst om behov for oppstaking av avløpet, og at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen var uriktig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 45 406, samt erstatning for utgifter til å dokumentere forholdet på kr 4 113, jf. avhl. § 4-14. Videre krevde kjøper forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at det verken forelå opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste til at selger ikke var kjent med tett avløp eller tilbakeslag, og at selgers oppstaking av avløpsrør var å regne som vedlikehold som selger ikke hadde opplysningsplikt om. Avløpsrørene var uansett gamle, og innvirkningsvilkåret var ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og bemerket også at det var tvilsomt om innvirkningsvilkåret var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 er noe tvilsomt, sett i lys av at egenerklæringsskjemaet etterspør selgers kjennskap til *"tilbakeslag, tett sluk eller lignende"*. Nemnda har likevel ikke funnet dette avgjørende, all den tid innvirkningsvilkåret i bestemmelsene ikke kan anses oppfylt. Nemnda mener altså at en opplysning om at en 58 år gammel avløpsledning må stakes opp av og til pga. tregt avløp ikke kan

sies å ha virket inn på selve avtaleinngåelsen eller budets størrelse. I denne vurderingen tilkommer også at utbedringskostnaden har vist seg å være begrenset.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).