

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-779

1.9.2021

Protector Forsikring ASA

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

Offentlig tilkobling til avløp via septiktank – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1969 i Harstad kommune ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper 15.9.17. Ved salget ble det opplyst om offentlig vann og avløp og nye inntaksledninger for vann og avløp i 2010. Under tilstandsrapportens punkt om VVS (TG 2) fremgikk det blant annet at det opprinnelig var privat avløp med septiktank, men at dette var endret i senere tid til kommunal avløpsledning. Det ble også opplyst at den støpte septiktanken fremdeles lå nedgravd i hagen og ikke var kontrollert av takstmannen, og at bygningsdelen bortsett fra vanninntaksledningen var fra byggeåret og at vedlikehold og påkostninger måtte påregnes. Etter overtakelsen avdekket kjøper at kloakken gikk i grunnen under boligen. Det ble samtidig avdekket at kloakken var tilkoblet det kommunale avløpssystemet via en septiktank og at tanken ikke hadde vært tømt på lenge. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om at avløpet i boligen gikk via septiktank, og at denne måtte tømmes med jevne mellomrom. Det ble også anført at det var gitt en uriktig opplysning når det viste seg at det offentlige avløpet gikk via en septiktank. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med noen problemer med avløpet og at det heller ikke var gitt uriktige opplysninger. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 58 887, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Harstad oppført i 1969.

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

Vei / Vann / Avløp

Privat felles vei, offentlig vann og avløp.

(...)

Modernisering (i 2010) Ny inntaksledninger vann og avløp.

I tilstandsrapportens punkt "*Eiendomsopplysninger*" fremgikk det blant annet at det var kommunal tilknytning for både vann og avløp. Videre ble det opplyst at det var nye inntaksledninger for vann og avløp fra 2010.

Det hitsettes også følgende fra rapportens punkt om VVS (TG 2):

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) – enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse

Vann: Inntaksledning i plast, innvendig fordeling i kobber. Hovedinntaksledningen er skiftet frem til innvendig stoppekrane. Innvendig stoppekrane på soverom i underetg. Utvendig stoppekrane på utsiden av vegg.

Avløp: Hovedstamme i plast i følge eier, innvendig fordeling i plast, kobber og soil (sluker).

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad

Vanninntaksledningen er skiftet i senere tid. Det var opprinnelig privat avløp med septiktank fra boligen, dette er endret i senere tid til Kommunal avløpsledning, den støpte septiktanken ligger fremdeles nedgravd i hagen, ikke kontrollert av Takstmannen. Bygningsdelen bortsett fra vanninntaksledningen, er fra byggeåret, vedlikehold og påkostninger må påregnes. Tilstandsgrad 2 pga alder og forventet levetid.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger bygde boligen i 1969 og hadde bodd i boligen de siste tolv månedene. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

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

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 millioner ved kjøpekontrakt datert 25.7.17, og overtatt av kjøper den 15.9.17.

Ifølge kjøper ble det avdekket at kloakken gikk i grunnen under boligen. Skaden ble meldt til kjøpers bygningsforsikringsselskap, som ifølge kjøper dekket utbedring av skader for et stort beløp. Det ble samtidig oppdaget at kloakken ikke var koblet direkte til kommunalt avløpssystem, men via en septiktank. Det ble videre avdekket at tanken ikke hadde vært tømt siden 2010, og at den dermed hadde blitt så full at kloakken rant ut under boligen.

Det ble reklamert over forholdet den 4.9.18.

Kjøper har lagt frem faktura fra kommunen på kr 6 250 etter tømning av slam 27.8.18, og en faktura på samme beløp for spyling av avløp 26.2.18.

Videre har kjøper innhentet et pristilbud av 7.12.18 fra H. Maskin på kr 198 144 inkl. mva. for tilkobling offentlig avløp.

I brev fra kommunen av 30.5.19 fremgikk følgende:

I 1996 ble det etablert kommunale vann- og spillvannsledninger ved (sted). Boligene som lå langs dette strekket hadde på det tidspunktet private slamavskillere med egne avløpsledninger. Under etableringen av den nye kommunale avløpsledningen ble de private avløpsledningene fra de ulike eiendommene tilknyttet den nye kommunale avløpsledningen. Tilknytningen ble gjort i krysspunktet mellom ny kommunal avløpsledning og eksisterende private avløpsledninger.

De private eiendommene er ansvarlige for sine private ledninger fra tilknytningspunkt på kommunale ledninger og helt frem til boligen. Dette gjelder også eventuelle slamavskillere og utkoblingen av disse.

Det ble også lagt frem en figur over planlagt VA-anlegg og et kart fra kommunens kartsystem for VA-anlegg i brevet fra kommunen.

I rapport fra R. Rørinspeksjon av 18.3.20, innhentet av bygningsforsikringsselskapet, fremgikk følgende:

Sammendrag:

Avløpet (deler av) var ikke spylt før inspeksjon. Vi fikk dermed et blikk i rørets hverdag. Kunne ikke finne noen konkret årsak til kloakkluft, ingen brudd selv om enkelte skjøter kan være mistenkelige. Vi ser at bunnledning har vært 100% fylt opp noe som viser slam i på rørvegg i hele røret tverrsnitt. Hoved lufting kan se ut som går via avløp fra kjøkken og ikke fra stamme for wc i 1. etg. Om det har lekket kloakk ut i grunnen kan dette sannsynligvis ha skjedd så avløpet har stått tett. Vi får da trykk i røret og væske kan sive ut i skjøter. Septikk har etter oppdragsgivers utsagn IKKE vært tømt på de siste 10 år da denne visstnok skulle ha vært satt ut av drift.

(...)

Konklusjon:

Ser man bort fra setning og høy fyllingsgrad på betongrør ute på stikkledningen finner vi ingen direkte årsak til fortetting og luktproblemer.

Bygningsforsikringsselskapet beregnet kostnader på kr 253 572 inkl. mva.

Kjøper innhentet kostnadsoverslag fra H. Maskin for å koble ut septiktanken på kr 32 550.

H. Maskin opplyste at årsaken til at kloakk samlet seg i septiktanken var at den ikke var koblet ut/sanert.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i e-post av 18.11.19:

Når Harstad kommune opparbeidet ny kloakk og vannledning som samtlige husstander ble tilkoblet kan jeg ikke huske. Men det kan undersøkes hos Harstad kommune. Det er støprør fra septiktank og til nedre kant av (adresse) som var i god stand. Fra nedre veikant og til kommunal tilkobling er ca 80 - 90 m. Her er det plastrør som har en størrelse på 100 millimeter. Det har vært betalt kommunal avgift.

Kjøper har anført at selger holdt tilbake opplysninger om at avløpet i boligen gikk via septiktank og at denne måtte tømmes med jevne mellomrom, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte kjøper at det var gitt uriktige opplysninger om at boligen var tilkoblet offentlig avløp, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 58 887, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke ble holdt tilbake noen opplysninger ettersom selger ikke var kjent med noen problemer med avløpet, jf. avhl. § 3-7. Det var heller ikke gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Videre ble det vist til at de anførte forhold uansett var i så nær sammenheng med det opplyste at det måtte anses å være innenfor det som var avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var opplyst kunne ikke sekretariatet se at det var dokumentert eller sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at septiktanken måtte tømmes uten at dette ble formidlet ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet la videre til grunn at det ikke var gitt en uriktig opplysning iht. avhl. § 3-8 om offentlig påkobling når boligen faktisk var koblet til kommunale nettet, jf. FinKN 2015-314.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysninger som var gitt ved salget om tilkobling til kommunalt avløpsanlegg. Kjøper avdekket etter overtakelse av boligen at den var tilkoblet det kommunale avløpsanlegget via en septiktank som må tømmes innimellom.

Kjøper har anført at det er gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8. Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at boligen er påkoblet offentlig avløp. Det er følgelig korrekt opplyst at boligen er tilkoblet det offentlige avløpsnettet, og nemnda kan ikke se at det i denne

forbindelse har betydning at det på den private delen av anlegget er tilkoblet en septiktank. Det foreligger etter nemndas syn heller ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda vurderer deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig med sekretariatet i at det avgjørende for om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, er om selger kjente eller måtte kjenne til at tilkoblingen til det kommunale avløpsanlegget gikk via septiktanken som måtte tømmes innimellom. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Ut fra selgers forklaring, inntatt i e-post av 18.11.19 er det ikke noe som tyder på at selger kjente eller måtte kjenne til at septiktanken måtte tømmes. Vi kan heller ikke se at det er lagt frem dokumentasjon fra kjøper som viser når avløpsanlegget ble koblet på det kommunale nettet, eller at selger har tømt septiktanken etter dette. Det er heller ikke lagt frem dokumentasjon som tilsier at det er gitt informasjon til selger om dette i relasjon til tilknytningen til det kommunale avløpsanlegget. Hvis kjøper har måttet tømme septiktanken flere ganger etter overtakelsen kan det trekke i retning av at selger kjente eller måtte kjenne til at septiktanken måtte tømmes, men vi kan som sagt kun se å ha mottatt en faktura for tømning på den aktuelle eiendommen i kjøpers eiertid. Selskapet har ikke lagt frem noen uttalelse fra selger med opplysninger om tanken har vært tømt noen gang siden 2010, men kjøper har heller ikke fremlagt noe som tilsier at så har skjedd. Det fremkommer også i klagen at det er avdekket at tanken ikke har vært tømt siden 2010.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda har i denne vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Johannessen – bemerker:

Flertallet kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Flertallet er riktignok enig med kjøper i at det kan fremstå påfallende at selger, som har bodd i boligen siden dens oppføringsår, ikke kjente til at septiktanken måtte tømmes også etter tilkoblingen til det kommunale avløpsanlegget. Videre er det påtakelig at septiktanken ikke hadde vært tømt siden 2010 da kjøper foresto tømning i 2018. På den andre siden er det ikke klare holdepunkter i sakens faktum for at selger var kjent med at septiktanken måtte tømmes, eller at den rent faktisk har vært tømt i perioden fra 2010 til 2018. Flertallet bemerker at nemndas saksbehandling er skriftlig. Nemnda må følgelig vurdere saken basert på gjennomgang av sakens dokumenter, noe som kan gi visse begrensninger sammenlignet med en umiddelbar bevisførsel. Slik saken er forelagt nemnda, finner flertallet ikke å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte mangelfulle forhold. Flertallet kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter mindretallets syn foreligger det ingen rimelig grunn til at selger skulle være uvitende om at septiktanken ikke var koblet ut, og derfor fremdeles måtte tømmes etter at avløpet ble koblet på det kommunale avløpsnettet. I 1996 ble eiendommen tilknyttet den nye kommunale avløpsledningen, og i 2010 ble det foretatt moderniseringer. Etter mindretallets syn må selger, i kraft av å ha vært eier av eiendommen på disse tidspunktene og ha bodd i boligen fram til salget i 2017, hatt kjennskap til hva slags påkoblingsløsning som ble valgt. Selv om behov for tømning kan variere fra husholdning til husholdning, har det formodningen mot seg at det først var behov for å tømme tanken første gang i 2018. Kjøper hadde grunn til å regne med å få informasjon om at septiktanken ikke var koblet ut og fremdeles måtte tømmes. Etter mindretallets syn er også innvirkningsvilkåret oppfylt. Dersom kjøper hadde fått informasjon om at septiktanken ikke var koblet fra, er det grunn til å anta at han ville tatt høyde for merkostnader til tømning og til oppgradering i form av fullstendig frakobling av septiktanken.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).