

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-30

10.1.2022

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

66 år gammel bolig – nedgravd septiktank – opplyst om offentlig vann og avløp – innvirkning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig i Færder kommune oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill., og overtatt av kjøper den 10.9.20. I salgsdokumentene ble det bl.a. opplyst at det hadde blitt drenert i 2005, samt at boligen var tilknyttet offentlig vann og avløp. I forbindelse med kraftig regnvær få dager etter overtakelsen opplevde kjøper tilbakeslag i underetasjen. Kjøper avdekket også at stikkledningen til offentlig nett gikk via en nedgravd septiktank/slamavskiller som det ikke var opplyst om, og at drenerørene fra 2005 ikke ble ført direkte til en kommunal ledning, men til den eldre ledningen fra 1955, som deretter gikk ut til offentlig nett. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det også forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke var kjent med de påreklamerte forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 110 864.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av tilbakeslag og nedgravd septiktank, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig i Færder kommune oppført i 1954.

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

STANDARD

Pen eierleilighet som er normalt godt bygget og normalt godt vedlikeholdt. Boligen er innvendig oppusset de senere årene, bl.a. er alle innvendige overflater i 1. etasje nylig malt i moderne farger. Ellers er det gjort oppgraderinger mellom 2005-2015 med bl.a. ny kjøkkeninnredning, nytt yttertak, ny drenering, samt flere nye vinduer (...)

(...)

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

SELGER MÅ SELV GI OPPLYSNINGER OM BELIGGENHET, ALDER OG EVENTUELT VARSLER/PÅLEGG I FORBINDELSE MED PRIVATE VANN-OG AVLØPSANLEGG, SAMT OM DET FINNES EN SEPTIKTANK PÅ EIENDOMME (...)

(...)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 113

(...)

FASTE KOSTNADER

Det betales kostnader for kommunale avgifter, festeavgift, forsikring og strøm.

(...)

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

(...) 1954 (..) Best. om vann/kloakkledn. 23.09.1954 Med flere bestemmelser Overført fra: (..) Gjelder denne registerenheten med flere (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

EGNE FORUTSETNINGER

(...) røropplegget er ikke vurdert , eventuelt kun beskrevet (...)

(...)

DRENERING

Beskrivelse: Grunnforhold av jord og løsmasser. Drenering til kultet masse , drensledninger i grunnen. I følge tidligere tilstandsrapport fra 2012 (tidligere eier) er det drenert i 2005.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal tilstand ut fra alder. Ingen unormal fukt - stikk kontroll på tilgjengelige innvendige yttervegger i underetasje, Det er registrert fukt- utslag på gulv. Dett på grunn av at det ikke ble benyttet dampspærre mot grunnen. Oppforet tregulv i underetasje- gang og soverom. Oppforede gulv regnes for å være risikokonstruksjon på grunn av krevende tilsyn og vedlikehold og fare for fuktpåvirkning fra grunnen. TG-2.

TG: 1

(...)

UTSTYR FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: Varmtvannsbereder type OSO, 198 liter, fra 1993 bestående i vaskerom . (Opplysninger forrige tilstandsrapport fra 2012) . Hovedstoppekran i vaskerom inntaks ledning av PVC, åpent og skjult rør-anlegg, kobber og plast. Vaskekar i plast i vaskerom, opplegg og uttak for vaskemaskin. Sluk av støpejern på gulv i stor bod. Naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegger.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke etablert sluk i vaskerom. Det må etableres sikrere vannavledning fra rommet om rommet fortsatt skal brukes til vaskerom og inneha utstyr for vann og avløp og vanninstallasjoner generelt.

TG: 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012, og at selger hadde bodd i boligen i 7 år. Boligen hadde vært utleid det siste året. Selger svarte "nei" på samtlige spørsmål som gjaldt boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.20, og overtatt av kjøper den 10.9.20.

Få dager etter overtakelsen, og i forbindelse med kraftig regnvær, avdekket kjøper tilbakeslag i underetasjen. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og kontaktet sitt bygningsforsikrings selskap. Lensing av vann og opptørking ble igangsatt.

Selger svarte slik på spørsmål fra selskapet:

1. Er forholdet det reklameres på kjent for deg som har solgt boligen?

Svar: Nei, jeg som selger er ikke kjent med forholdet som det reklameres på.

(...)

2. Er det gitt muntlige eller skriftlige opplysninger til kjøper som omhandler det kravet kjøper har innsendt, i tilfelle når ble disse opplysningene gitt?

Svar: Nei, jeg som selger er ikke kjent med dette forholdet.

(...)

3. Er det gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler det reklameres på, eventuelt hva som har blitt gjort, når det ble gjort, samt hvem som har utført disse arbeidene?

Svar: I tidsrommet fra 2012 til 2020, mens jeg har vært registrert som eier, har det ikke vært foretatt arbeid på de bygningsdeler det reklameres på.

Kjøper oppdaget i forbindelse med utbedring av avløp fra dreneringen at det var en nedgravd septiktank. Kjøper redegjorde for sitt syn på saken i brev til selskapet:

Denne side har avdekket at opplysninger i salgsdokumenter ikke er korrekte. Samtidig har entreprenør nå påvist hvordan avløpsledningen var lagt i 1955. Nye rør fra drenering og annet avløp fra eiendommen er nå lagt og grøft vil bli lukket – antagelig i løpet av dagen. Selve dreneringen rundt bygningen ser ut til å være korrekt lagt og i funksjon. Men avløpet derfra var lagt utenom en septiktank som ble funnet. Deretter var ledningen som førte avløpsvann fra drenering koblet til ledningen fra 1955 som endte i kommunal ledning. Det viste seg altså at dreneringsledningen ikke var koblet til kommunal ledning men til den gamle fra 1955.

(Kjøper) opplyser at hun var klar over enkelte forhold ved eiendommen som hun overtok risikoen for å utbedre. Men hadde hun vært klar over at dreneringen ikke kunne vedlikeholdes uten oppgraving, og videre at alt avløp gikk til en skjult septiktank med den risiko også dette innebar, ville hun ikke har budt det samme beløp for eiendommen. Hun tolket opplysningene om at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp – sammenholdt med opplysningen fra selger om at det ikke er septiktank og at drenering gjøres hvert 5. år, som en sikkerhet for at det ikke kunne oppstå behov for utbedring. Når det i en eiendom er montert nyere stoppekran og nyere drenering, er det å anta at avløpet også er av nyere dato.

Selskapet innhentet ytterligere kommentarer fra selger. Selger svarte bl.a. at:

Jeg kjøpte leiligheten i 2012 i god tro, basert på tilstandsrapporten fra 05.01.2012. Siden dreneringssystemet ligger skjult under bakken, og jeg ikke har hatt noen tidligere lekkasjer og heller ikke foretatt noen utbedringer, kunne ikke jeg vite at dreneringen var mangelfull.

I forrige tilstandsrapport fra 2012 framgår det opplysninger om at avløpsrør er tilknyttet offentlig avløp, og jeg har derfor ingen kjennskap til at det har eksistert septiktank tilhørende bygget (vedlegg 1).

For øvrig oppfatter jeg ikke opplysninger i tilstandsrapporten om at normalt vedlikehold er etter 5 år, som et krav om at det må utføres vedlikehold i dette intervallet. Ettersom jeg selv ikke har opplevd problemer med dreneringen på noe tidspunkt, har jeg ikke funnet indikasjon for å foreta et slikt vedlikehold.

Selger la også frem salgsdokumentene fra sitt kjøp i 2012. I salgsdokumentene fra 2012 ble det bl.a. opplyst om offentlig vann og avløp, at det hadde blitt drenert i 2005, og at tidligere salgsledd ikke kjente til tilbakeslag eller fuktproblematikk i underetasjen.

Kjøper opplyste at en entreprenør måtte hastetilkalles grunnet tett utløp fra dreneringen rundt bygningen. Kjøper oppga bl.a. at entreprenøren oppdaget at septiktanken var full, og at det ikke var stakeum for vedlikehold av drenering.

Kjøper la også frem et bilag til kjøpekontrakten hvor det var krysset av "ja" på punktene offentlig avløp og offentlig vann.

Det ble også lagt frem to fakturaer fra V. AS og R. AS, som knyttet seg til hhv. grave- og rørleggerarbeider, på til sammen kr 110 864 inkl. mva.

Kjøper presiserte deretter følgende:

Alt avløp fra toaletter og gråvann ble ledet til septiktanken og derfra har avløp blitt ført videre inn i det kommunale nettet. Når dreneringsledningen ble lagt, ble det hugget hull i den gamle ledningen og

ledningene sammenføyet slik at dreneringsvann ble ledet sammen med avløpsvannet fra septiktanken. Dette ble først klarlagt da begge ledninger ble oppgravd.

Kjøper har fremlagt en skisse som viste avløpsløsningen før utbedringsarbeidene, megleropplysninger fra kommunen, og en ferdigattest utstedt i 2003.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., og at utbedringsretten ikke var krenket, jf. avhl. § 4-10. Det ble særlig vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om de påreklamerte forholdene, samt at opplysningssvikten ville hatt betydning for kjøpsavtalen. Selgers takstmann skulle ha undersøkt dreneringen og avløpsanlegget nærmere, og endringene i avhendingsloven måtte få betydning for vurderingen av takstmannens ansvarsfraskrivelse. Uansett forelå det en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på totalt kr 110 864.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Under henvisning til LB-2001-2603, FinKN 2020-114 og FinKN 2018-937 kom sekretariatet også til at en eventuell opplysningssvikt om offentlig tilkobling ikke ville virket inn på avtalens innhold, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd. Etter sekretariatets syn var det heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om manglende vedlikehold av drenerør. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

Sekretariatet vil påpeke at selgere kan hefte for forsømmelser av å gi opplysninger som kjøper trenger for å finne ut av riktig bruk og vedlikehold av eiendommen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 88.

Vi stiller oss imidlertid sterkt tvilende til om det manglende vedlikeholdet av drenerørene i selgers eiertid var omfattet av opplysningsplikten. Uansett kan vi ikke se at en eventuell mangelfull opplysning på dette punkt ville virket inn på avtalens innhold, jf. bestemmelsens andre pkt. Kjøper fikk selv opplysninger om at normal tid før vedlikehold av dreneringsnett med drenerledninger var 1-5 år, og måtte derfor påregne at det kunne oppstå behov for slikt vedlikehold allerede kort tid etter overtakelsen.

Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet har videre kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet opplysningssvikt om den nedgravde septiktanken. Det er vist til følgende:

Kjøper har også anført at selger kjente til septiktanken, og at selger bevisst unnlot å opplyse om denne, til tross oppfordringen fra kommunen i dokumentet benevnt "megleropplysninger".

Selger har imidlertid bestridt kjennskap til septiktanken, og på bakgrunn av sakens dokumenter kan vi ikke legge til grunn at selger kjente eller måtte ha kjent til denne. Slik vi oppfatter faktum, går rørene til septiktanken deretter videre ut til det offentlige ledningsnett. Dette kan forklare hvorfor selger ikke har opplevd problemer forårsaket av septiktanken. I den grad vår forståelse av avløpsløsningen ikke stemmer, påhviler det kjøper å dokumentere dette. Vi vil uansett presisere at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og middelbar, og at det med disse begrensningene er det vanskelig for å foreta inngående troverdighetsvurderinger, jf. bl.a. FinKN 2021-740, FinKN 2021-301 og FinKN 2020-893.

Nemnda er også enig i dette.

Endelig har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 om at eiendommen var tilknyttet offentlig vann og avløp. Om dette fremgår følgende i begrunnelsen:

Sekretariatet oppfatter at boligens rør kan være koblet opp mot septiktanker på flere måter. Om opplysningene er uriktige eller ikke må uansett bero på en konkret vurdering. Se for eksempel LB-2001-2603, hvor avløpet gikk ut til en septiktank, og hvor det faste stoffet ble værende i septiktanken mens det flytende gikk ut i det offentlige ledningsnettet. Lagmannsrettens flertall mente at kjøperen kunne forvente at samtlige bestanddeler gikk ut til det offentlige nettet, mens lagmannsrettens mindretall mente at avløpet faktisk var tilkoblet offentlig avløp, og at forholdet måtte behandles som en mangelfull opplysning etter avhl. § 3-7.

Som nevnt ovenfor mener sekretariatet at det med fordel kunne vært bedre belyst hvordan avløpsløsningen faktisk var utformet. Slik saken fremstår for oss, har vi uansett kommet til at en eventuell opplysningssvikt ikke ville hatt betydning for avtalens innhold, jf. avhl. § 3-8 andre pkt.

Selv om opplysningene om offentlig tilkobling generelt er kjøpsmotiverende, måtte det i denne saken påregnes store kostnader til oppgradering av avløpsanlegget. Drensrørene kunne rett nok forventes å være fra 2005, men de øvrige rørene måtte i fravær av andre opplysninger antas å være fra byggeåret, jf. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. Kjøper måtte derfor gå ut ifra at rørsystemet var 66 år gammelt, og at det hadde liten restlevetid. Det kunne heller ikke utelukkes at det allerede på salgstidspunktet forelå skjulte feil svikt som verken selger eller takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten hadde anledning til å avdekke. At rørenes alder skal tillegges vekt ved innvirkningsvurderingen følger av både retts- og nemndspraksis

(...)

Sekretariatet har derfor kommet til at en eventuell opplysningssvikt om offentlig tilkobling ikke ville virket inn på avtalens innhold, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Også dette kan nemnda tiltre fullt ut.

Nemnda oppfatter ellers at kjøpers advokat i nemndsansmodningen nå har anført at det foreligger takstansvar for alle tre forholdene. Nemnda er uenig i dette. På bakgrunn av de forbehold om undersøkelsesnivå som ble tatt i tilstandsrapporten, kan nemnda vanskelig se at takstmannen i saken utviste grov uaktsomhet ved å ikke avdekke og/eller omtale de påklagde forholdene. Nemnda er i og for seg ikke uenig i at de nye reglene i avhendingslova kan tenkes å endre uaktsomhetsvurderingen også for den type mangelsforhold som er avdekket i nærværende sak, men ettersom endringene først trer i kraft 1.1.21 får dette mindre betydning.

Nemnda slutter seg avslutningsvis til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og finner det helt klart at det ikke foreligger noe utvilsomt misforhold mellom boligens tilstand og hva kjøper kunne forvente. Som sekretariatet, mener nemnda saken har betydelige likhetstrekk med FinKN 2020-114, som på tilsvarende måte gjaldt spørsmål om opplysningssvikt om boligens avløpsanlegg.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).