

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-498

8.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved avløpsanlegg – eldre bolig med septiktank fra 1975 – betydningen av TG 1 – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Vestvågøy kommune oppført ca. 1918 ble solgt "som den er" for kr 1 475 000, og overtatt av kjøper i oktober 2020. Ved salget ble det opplyst om privat kloakk som gikk via septiktank, og at septiktanken ble byttet rundt 1975 (TG 1). Etter overtakelsen reklamerte kjøper over problemer med avløpsanlegget. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det uansett forelå et vesentlig avvik. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdet var forventbart på bakgrunn av alder. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 82 174, krav om erstatning for advokatutgifter kr 55 000, samt forsinkelsesrenter fra 10.4.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløpsanlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Vestvågøy kommune oppført ca. 1918 med et tilbygg fra 1975.

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

Boligen fremstår i relativt greit stand sett i forhold til byggeår, men en del oppgraderinger må likevel påregnes.

(...)

Vei, vann og avløp

(...)

Tilknytning avløp: Privat kloakk som går via septiktank.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Oppsummering tilstand*" hitsettes følgende:

Eldre bolig som fremstår i grei stand utvendig. Kledning, taktekke og de fleste vinduer skiftet etter 2014. Noen vinduer står for skifte de neste årene.

Innvendig står en del modernisering for tur, men fungerer som der er idag. Badet har motfall på gulv, her bør gulvet bygges om med rett fall mot sluk.

Under opplysninger om tilknytning avløp sto det følgende:

Privat kloakk som går via septiktank.

Tilstandsrapportens punkt "*Avløp og vannrør*" ble gitt tilstandsgrad (TG) 1:

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket. Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran, stakeluke og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Ved rør-i-rør er samleskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og fôringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Vannrør av plastbelagte kobberrør (cutlex) Avløpsrør av plast, antas også å være i grunn ut til septik. Det opplyses at avløp fra bod går ut i terreng. Ingen vannsøl her, (unntatt ved en evt. lekkasje) men ved endring av bruken på rommet må avløpet kobles til septiktank.

Punktet "Septiktank" ble også gitt TG 1:

Alder og materiale er sjekket. Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Avløp til septiktank. Tanke antas å være i glassfiber. Byttet rundt 1975. Avløp for gråvann ut i terreng.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2008, men ikke hadde bodd der de siste 12 månedene. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, på spørsmål om kjennskap til arbeid eller kontroll ved vann/avløp siste 10 år, og på spørsmål om kjennskap til pålegg/heftelser/krav fra kommunen, el.l.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 475 000 ved kjøpekontrakt datert 31.8.20, og overtatt av kjøper den 14.10.20.

Ifølge kjøper ble det raskt etter overtakelsen avdekket behov for staking og spyling av toalettet gjentatte ganger.

Kjøper har lagt frem en rapport av M. AS av 10.11.20:

Etter mye staking og spyling, fikk vi vannet til å renne ut fra toalettet. Etter våres beregninger, mente vi det var et stort avvik mellom tilført vannmengde og det som kom ut til septiktanken. Det ble da bestemt å avdekke avløpsrørene fra krypkjeller til septiktanken, for å eventuelt finne ut hva som var årsaken til dette. Det ble påvist flere brudd på kloakkrøret og gråvannsrøret, som er av plast. (røranlegget har delt utslipp for kloakk og gråvann) Dette forårsaket at stort sett alt av vann rant ned i grunnen og fyllmassene under rørene ble utvasket. Fyllmassene består av stein og sort jord, som er lite egnet til underlag for avløpsrør. Fallretning ble også målt, og det var motfall på en god del av rørlengden. I tillegg var rørene bøyd, for å bli tilpasset krummingen på grøften. (ingen bend var brukt) Avrenningen ut fra septiktanken er meget dårlig. Røret er mer enn halvfullt av vann, så det er enten dårlig fall eller det er delvis tett i røret eller i utløpet. Konklusjonen er at hele anlegget er i meget dårlig forfatning, og må oppgraderes. Arbeidet som er utført under byggingen, er lite fagmessig utført. Vi kaller dette for "heimgjort".

Vi har utbedret en del, slik at huset er beboelig. Det gjenstår en god del mer avdekking og utskifting av røranlegget i sin helhet.

Kjøper har også lagt frem en tilleggsrapport fra M. AS av 4.2.21:

Arbeid utført på anlegget 05.11.20.

Her ble det utskiftet en del rør mellom grunnmur og slamavskiller. Det ble utskiftet ca. 3,0m 110mm rør fra toalettutslipp, og ca. 2,5 m rør fra gråvannsutslipp. I forkant av dette ble det prøvd med staking/spyling av anlegget med dårlig resultat. Gråvannsledningen ble ikke utskiftet utvendig, men ble omlagt og innkoblet på toalettutslippet i krypkjeller under bad/vaskerom.

Kostnadsoverslag nytt spillvannsanlegg.

For utbedring av anlegget i sin helhet fra krypkjeller til slamavskiller og videre til resipient, er estimert til en plass mellom kr 70000,- til 100000,- eks. mva. Her er medtatt rør, deler, slamavskiller og arbeid. Har tatt med ny slamavskiller, fordi den eksisterende er i meget dårlig forfatning. Skillevegger og inn/utløp er skadet og det er lekkasje mellom tilkoblings-stusser/rør og veggen i avskilleren.

Anleggets alder.

Anleggets alder er nok lik alderen på utbygget som inneholder bad og vaskerom. Etter våres mening, har det ikke vært bad og vaskerom i boligen fra før av. Det er nok dette årstallet som er det mest sannsynlige alderen på avløpsanlegget. Når tid dette ble utført, vet vi ikke.

Kjøper har lagt frem en faktura fra M. AS på kr 18 431 inkl. mva. for midlertidig reparasjon av avløpsanlegg.

Kjøper har forklart at det var behov for å fullføre det resterende utbedringsarbeidet og at det da ble avdekket enda en septiktank på tomten. Det ble reklamert over funnet av den nye septiktanken og ufagmessige løsninger ved e-post av 28.6.21.

Kjøper har også lagt frem faktura fra E. AS på kr 50 791 inkl. mva. for montering av ny slamavskiller, faktura fra L. på kr 5 921 inkl. mva. for slamtømming og kreditnota fra T. AS på kr 2 031 for jord.

Selskapet har fremlagt e-post fra selger av 23.11.20:

Har tenkt og tenkt på hvilken sugekopp det var snakk om siden jeg ikke får opp bilde du sendte. Er det den som brukes på avløp som sto åvante trappa? Vel, den tilhørte vår mor. Da hun døde og vi tømte leiligheta hennes ble alt kjørt til (sted) i huset vårt. Det var hennes eiendel. Den har IKKE vært brukt på avløp eller noe annet i huset. Når broren så den på visning, hvorfor spurte han ikke da?

Kjøper har fremlagt en e-post fra M. AS av 20.1.22:

Det brukes ikke 2. septiktanker fra en enkel bolig. Det som er vanlig er 1. septiktank og en fordelerkum (kråkefot) til å fordele sigevannet fra septiktanken ut i terreng/resipient. Dette kalles infiltrasjon i godkjente jordmasser. Hvis det er flere boliger som skal slippe ut avløpsvann til infiltrering, økes størrelsen på septiktanken, og lengden/arealet på infiltrasjonsgrøfter i resipienten.

En 4m² septiktanke er beregnet til 5 ekvivalenter (personer), som er vanlig for en enebolig. Den septiktanken som vi avdekket på tomten, var vanlig størrelse fra et enkel bolig.

Kjøper har i hovedsak anført at selger og selgerstakstmann kjente eller måtte kjenne til utfordringene med det sviktende avløpsanlegget, og at det aktuelle arbeidet ble utført av ufaglærte, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at det var gitt en uriktig opplysning om avløpsanlegget når det viste seg å være to septiktanker på tomten, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 82 174. I tillegg krevde kjøper erstatning for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrenter fra 10.4.21.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at det avdekkede forholdet medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til feil og ufagmessige løsninger ved avløpsanlegget slik saken var dokumentert, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at det heller ikke var gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, selv om det viste seg at det var to septiktanker tilknyttet avløpsanlegget. Sekretariatet la avgjørende vekt på at det sentrale med opplysningen om septiktank var at avløpet ikke var koblet til det offentlige nettet, men at det var privat og måtte tømmes med jevne mellomrom avhengig av bruk. Etter en samlet vurdering kunne sekretariatet heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viser til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. For så vidt gjelder spørsmålet om takstansvar bemerker nemnda at det i denne saken er krevende å foreta en vurdering av aktsomhetsgraden, så lenge takstmannen ikke har inngitt noen forklaring.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet etter en konkret vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. I konklusjonen fremgår følgende:

Etter en samlet vurdering finner vi ikke at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt boligens og septiktankens alder, og at det ikke var opplyst om avløpsrør av nyere dato. Selv om feilene ved avløpsanlegget ikke nødvendigvis har direkte sammenheng med påregnelig alder på avløpsanlegget, er alderen likevel relevant ved vurderingen av hva kjøper kunne forvente, se eksempelvis FinKN 2018-026. Vi ser at angivelsen av TG 1 fra takstmannens side kan fremstå som uheldig, men fastsettelsen av tilstandsgrad innebærer uansett en viss grad av skjønn og usikkerhet, og det fremgår av tilstandsrapportens forutsetninger at rapporten er basert på visuelle observasjoner. Se til sammenligning tidligere nevnte FinKN 2022-76. Ettersom eiendommen da ikke kan sies å være i "vesentleg ringare stand" enn det kjøper kunne regne med, utgjør forholdene heller ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har funnet vesentlighetsvurderingen vanskelig. Selv om selve septiktanken ble opplyst "*Byttet rundt 1975*" i tilstandsrapporten, fikk både tanken og avløpsanlegget som helhet TG 1 i tilstandsrapporten. Angivelsen av TG 1 ble på begge disse punktene supplert med en nokså konkret beskrivelse av de undersøkelsene som var foretatt fra takstmannens side. Etter nemndas syn får det generelle forbeholdet i rapporten om undersøkelsesnivå mindre betydning når takstmannen likevel innlater seg på en konkret beskrivelse av et aktuelt forhold. Septiktanken ble således ledsaget av opplysninger om at "*Alder og materiale er sjekket. Dokumentasjon fra kontroll er sjekket*". Vann og avløp hadde også flere utførte sjekkpunkter, herunder for avrenning, rør-i-rør samt for "*skjulte anlegg uten dokumentasjon*". I tillegg er type rør angitt, og det angis "*ingen tegn*" til vannsøl under omtalen av septik.

Kjøpers forventning i lys av disse opplysningene må så vurderes opp mot de mangler som er avdekket, jf. rapport fra M. AS:

Avrenningen ut fra septiktanken er meget dårlig. Røret er mer enn halvfullt av vann, så det er enten dårlig fall eller det er delvis tett i røret eller i utløpet. Konklusjonen er at hele anlegget er i meget dårlig forfatning, og må oppgraderes. Arbeidet som er utført under byggingen, er lite fagmessig utført. Vi kaller dette for "heimgjort".

Vi har utbedret en del, slik at huset er beboelig. Det gjenstår en god del mer avdekking og utskifting av røranlegget i sin helhet.

Nemnda oppfatter dette dithen at sentrale arbeider knyttet til vann og avløp er ufagmessig utført. Det er videre sannsynliggjort skader som gjorde at toalettet ikke kunne benyttes som normalt, samt behov for strakstiltak. Tilgang til WC anses normalt som en kjerneegenskap ved en eiendom. Nemnda mener oppgradering og fornying av vann og avløp nok på sikt var påregnelig, gitt at kjøper ikke kunne forvente at dette var av nyere dato. I lys av at både septiktank og vann- og avløp ble gitt TG 1, og hadde supplerende merknader som tilsa relativt grundige og konkrete undersøkelser fra takstmannens side, finner nemnda likevel at de påkrevde strakstiltakene klart ligger utenfor hva kjøper kunne forvente. Under tvil, finner nemnda at det foreligger et åpenbart og markant forventningsavvik, og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder fastsettelsen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, fremgår det av kjøpers utbedringskostnader på kr 82 174 at det dominerende elementet er en helt ny septiktank

(kr 50 791). Det må derfor foretas et betydelig fradrag for standardheving. Nemnda finner at passende prisavslag kan settes til kr 50 000. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunkt er krevd og tilkjennes.

Ettersom det er tale om en skjult mangel utenfor selgers kontroll, er det ikke grunnlag for erstatning for kostnader til advokat etter avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).