

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-110

13.2.2023

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

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

Manglende opplysninger om septiktank – tilbakeslag fra avløp – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-14.

En enebolig oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 6,05 mill. og overtatt av kjøper den 19.7.20. Ved salget ble det opplyst om offentlig vann/avløp, og at takstmannen ikke hadde kontrollert røropplegget. Takstmannen skrev bl.a. at røropplegget "*fungerte normalt ved befarings*", men at "*det er eldre opplegg og oppgraderinger er noe som må påregnes med tiden*". I egenerklæringen opplyste selger om ett tilfelle av tilbakeslag fra toalettet i underetasjen for ca. 25 år siden. Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at det var en nedgravd septiktank på eiendommen. Kjøper opplevde også tilbakeslag. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at det uansett forelå en vesentlig mangel. Det ble bl.a. vist til at selger kjente til at boligen var tilkoblet en septiktank som måtte tømmes med jevnlig mellomrom. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at septiktanken ble forbikoblet allerede i 1980, og at oppgradering av rørsystemet uansett var påregnelig. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om septiktanken, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnadene, samt krav om erstatning for husleietap.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av septiktank og tilbakeslag, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1972.

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

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til kr 3,7 mill., etter et fradrag på kr 1,3 mill. for elde/slitasje, etc. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

TILKNYTNING VANN:

Offentlig. Elvestad varmekabel på vannledning.

(...)

TILKNYTNING AVLØP:

Offentlig. Deler av avløp har blåst en strømpe innvendig, komferer eier. Med ref til alder kan det påregnes vedlikehold oppgradering med tiden, tidsperspektiv kan ikke angis.

(...)

LEDNINGSNETT FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse:

Avløp består av plast - soil og vannrør består av kobber - jern. Varierende type og alder på opplegg. Deler av soil avløp har innvendig foring - strømppe utvendig på deler, montert senere år ifg eier. Vannmåler og stoppekran.

Tilstandsvurdering:

Røropplegget fungerte normalt ved befaring. Røropplegget er ikke kontrollert av takstmann, med den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i rapporten må sees på som generelle. Det er eldre opplegg og oppgraderinger er noe som må påregnes med tiden, tidsperspektiv kan ikke gis.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid på/kontroll av vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann el.l. hadde selger krysset av "ja" og skrevet "Tilbakeslag toalett u.et. for ca 25 år siden".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.5.20 og overtatt av kjøper den 19.7.20.

Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at det var en septiktank på eiendommen. Ifølge kjøper var septiktanken tilknyttet boligen, og kjøper hadde ved flere anledninger vært nødt til å tømme septiktanken. Videre oppsto det tilbakeslag av kloakk på våtrommet flere ganger. Kjøper har lagt frem flere fakturaer fra 2020-2021 fra firma R.S. for spyling, rørinspeksjon og tømming av slamavskiller på totalt kr 19 496.

Kjøper kom etter hvert i kontakt med firma F., som i et fremlagt pristilbud oppga at de hadde tømt septiktanken for selger den 19.5.20, dvs. 10 dager før kontraktsinngangen.

Foretaket svarte at det var gamle rør som var årsaken til tilbakeslagsproblematikken og viste til en uttalelse fra kjøpers takstmann.

Kjøper har lagt frem et pristilbud for reparasjon av spillvannsledning på totalt kr 249 080 inkl. mva., samt en leieprisvurdering fra et utleiemeglerfirma. Estimert leiepris var kr 9 500/md, og kjøper har opplyst at de ikke hadde kunnet leie ut utleiedelen siden november måned 2020. Ifølge kjøper har de ved flere anledninger ikke kunnet bo i boligen grunnet lukt etter tilbakeslag.

Kjøper har vist til kommunens informasjon om eiendommens vann og avløp, hvor det fremgikk at det ikke var registrert noe privat septikanlegg på eiendommen. Det ble også lagt frem et skriv fra kommunen hvor det sto følgende:

Vi kan ikke finne at det er sendt pålegg om utkobling av septiktank på 90-tallet. Arkivet inneholder en kontrollseddel fra 1980 med anmodning om besiktigelse av en kortslutning av septiktank. Dersom det i dag fremdeles er septiktank på eiendommen tyder det på at den enten er gjenåpnet i ettertid eller at det er etablert en ekstra tank. Dette har vi ingen oversikt over. Jeg vedlegger dessuten tegninger av sanitæranlegget, mottatt i 1971 i forbindelse med sanitærøknad ved nybygg.

Kjøper har forklart at septiktanken lå 1 meter fra boligen, og at rørstrekket videre til kommunens hovedvannledning var 50 meter langt.

Foretaket har ikke lagt frem selgers kommentarer. Foretaket har opplyst at:

Selger kom med sine kommentarer til de påreklamerte forhold. Selger viser til hva som er beskrevet i tilstandsrapporten. Videre kunne selger forklare at eiendommen ikke lengre er tilkoblet septiktank, og at det går et plastrør tvers imellom tanken, med stake/spylerør i midten av røret.

(...)

Som det fremgår av selgers forklaringer, er septiktank forbikoblet i 1980.

(...)

Videre hevdes det fra motparten at kommunen mistenker at selger har gjenåpnet eller plassert en ny septiktank i grunnen etter at pålegget om frakopling kom.

Dette tilbakevises på det sterkeste fra denne side. Når det gjelder uttalelse fra X. kommune kan vi ikke se at kommunen mistenker forrige eier, slik som motparten her hevder. Kommunen skriver at dersom det er en septiktank så tyder det på at den er gjenåpnet eller etablert ny. Kommunen kommer således med en forklaring på hva som kan ha skjedd.

Foretaket har også bemerket følgende:

Kjøpersiden anfører også at det er septiktanken i seg selv som har forårsaket tilbakeslaget. Dette kan vi ikke se er dokumentert. Det konkrete kravet motparten har fremsatt underbygger at det er avløpet som er årsaken til problemene kjøper opplever, dette er fordi kostnadene fremstår å være knyttet til skifte avløpsrør til boligen.

Kjøper har forklart at:

Naboer har også bekreftet overfor kjøper at tidligere eier har fått utført jevnlige tømminger av septiktanken gjennom årene. Naboer informerte kjøper om at etter hva de er kjent med så fikk alle boliger i området pålegg om å frakoble septiktank for så å koble seg til offentlig avløp. I forbindelse med det sendte naboer forespørsel til kommunen om å la septiktank være i bruk. Dette fikk de avslag på, med fortsatt pålegg om utskifting. Naboer etter gikk kommunens pålegg. Men ettersom naboer ble vitne til at selger fortsatt fikk tømt sin septiktank, forsto de det slik at han ikke frakoblet septiktanken på eiendommen sin.

Det ble fremlagt søknad fra naboer om dispensasjon fra pålegg om utkobling av septiktank datert 10.8.91.

Foretaket har fastholdt at septiktanken var forbikoblet og at eiendommen var tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Foretaket fremla en uttalelse fra takstmann R., som mente at det fremsto som at septiktanken faktisk var koblet ut. Ifølge R. kunne det tenkes at tanken likevel kunne fylles med regnvann. R. bemerket at pristilbudet kjøper hadde lagt frem, og som ifølge kjøper gjaldt fjerning av septiktanken, syntes å omfatte etablering av helt ny rørtrasé fra boligen og ut til det offentlige ledningsnett. R. anslo kostnadene ved å fjerne tanken til mellom kr 20 000 og kr 40 000.

Kjøper oppga at det hadde kostet kr 210 901 inkl. mva. å fjerne tanken. Kjøper la frem fakturaer og pristilbud.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig anført at selger var kjent med at eiendommen var tilkoblet en septiktank som måtte tømmes med jevne mellomrom, og at opplysningene om tilkobling til offentlig ledningsnett var objektivt uriktige. Opplysningssvikten ville hatt betydning for avtalens innhold. Det foreligger uansett en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 249 080, samt for kostnadene til tømming og spyling på totalt kr 19 496. Kjøper krevde også erstatning etter avhl. § 4-14 for husleietap på kr 9 500/md fra og med november 2020.

Forsikringsforetaket 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 septiktanken ble forbikoblet så tidlig som i 1980, og at det var riktig at boligen var tilkoblet offentlig vann og avløp. Tilbakeslag skyldtes ikke septiktanken, men rørenes alder og tilstand. En eventuell opplysningssvikt om septiktanken ville ikke hatt betydning for avtalens innhold, jf. sammenligningsvis FinKN 2022-30. Det foreligger heller ikke en

vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ble gitt mangelfulle opplysninger om septiktanken, men ikke om tilbakeslag, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet mente at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet tilbakeslag av kloakk samt at det ved salget ikke var opplyst om at det var en nedgravd septiktank på eiendommen.

Sekretariatet kom til at det var gitt ufullstendige opplysninger ved salget for så vidt gjelder septiktanken, jf. avhl. § 3-7. Det heter følgende i sekretariatets vurdering:

Det at en bolig er tilkoblet en septiktank som må tømmes med jevne mellomrom er en omstendighet ved eiendommen som kjøpere har grunn til å regne med å få opplysninger om, jf. bl.a. FinKN 2021-779, FinKN 2021-1179 og FinKN 2022-30. Slik vi ser det, kan det også argumenteres for at septiktanker som ikke lenger er aktive omfattes av opplysningsplikten. En septiktank som ikke er lenger er aktiv kan betraktes som søppel, og kan tenkes å være av betydning for utnyttelsen av eiendommen. Se sammenligningsvis FinKN 2022-72, FinKN 2022-73 og FinKN 2021-516.

Det er imidlertid ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette. Selskapet har tilsynelatende ikke bestridt at selger tømte tanken så sent som 10 dager før kontraktsigneringen, eller at naboer har sett at selger har tømt tanken ved tidligere anledninger. Når selger først har tømt tanken ved flere anledninger i nyere tid, har det formodningen mot seg at tanken er inaktiv. Slik vi forstår selskapet er det valgt en løsning hvor septiktanken er forbikoblet, men vi kan ikke forstå at det skulle være nødvendig å tømme tanken dersom en slik løsning faktisk hadde blitt valgt. Vi viser til at kjøper har måttet tømme septiktanken ved minst tre anledninger etter overtakelsen.

Slik saken fremstår for oss, har vi kommet til at det ble gitt mangelfulle opplysninger om septiktanken, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Det er derfor ikke nødvendig å ta stilling til om opplysningene om offentlig vann og avløp rammes av avhl. § 3-8. På dette punktet nøyer vi oss med å vise til FinKN 2021-1179, FinKN 2022-30 og LB-2001-2603.

Nemnda er enig i dette. I likhet med sekretariatet har nemnda kommet til at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da også lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Nemnda viser til at det er foretaket som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke kan ha virket inn, og denne bevisbyrden er etter nemndas skjønn ikke oppfylt. Som fremholdt av sekretariatet, vil en "*aktiv septiktank*" måtte tømmes med jevne mellomrom, noe som også har vist seg nødvendig i den foreliggende saken. Videre kan risikoen for fremtidige pålegg om fjerning av tanken skape en usikkerhet blant potensielle kjøpere.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det slik saken er opplyst ikke er sannsynliggjort at kjøper kjente eller måtte kjenne til tilbakeslagsproblematikk ut over hva som ble opplyst ved salget.

Nemnda er etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder septiktanken.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet finner at boligen ikke var i forventbar stand, men ikke i slik grad at misforholdet kan betegnes utvilsomt.

Det vises til at utbedringskostnadene kjøper har krevd dekket utgjør drøyt 4,4 % av kjøpesummen, hvilket er noe lavere enn den veiledende prosentsatsen på 5-6 % som Høyesterett oppstilte i Rt. 2010 s. 103. Det vi

finner å legge avgjørende vekt på er imidlertid sakens kvalitative momenter. Selv om det kan innvendes at kjøper ikke nødvendigvis hadde tilsvarende forventning om snarlig utskiftning av rørene som i FinKN 2022-30, mener vi at det likevel ble formidlet en så stor usikkerhet vedrørende rørenes tilstand ved salget at det strenge vesentlighetskravet ikke kan anses oppfylt. Rørene var 48 år gamle og kunne ikke kontrolleres av takstmannen, som videre skrev at:

"Det er eldre opplegg og oppgraderinger er noe som må påregnes med tiden, tidsperspektiv kan ikke gis."

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette, og nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmåling av prisavslaget:

Det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7 når det gjelder septiktanken, og kjøper kan kreve prisavslag for dette forholdet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene dersom ikke annet er godtgjort, jf. bestemmelsens andre ledd.

Kjøper har ikke krevd prisavslag for sanering eller fjerning av septiktanken, men for utskiftning av hele det utvendige rørsystemet, pluss påløpte tømme- og spylekostnader. Det fremstår temmelig klart for oss at slike kostnader ikke kan kreves dekket av selskapet. Prisavslaget må i all hovedsak begrense seg til opplysningssvikten. I denne saken mener vi det er naturlig å ta utgangspunkt i kostnadene ved fjerning av tanken. Det er ikke avklart hva slike arbeider vil koste, og det fremlagte pristilbudet gir i liten grad veiledning. Prisavslaget må derfor fastsettes rent skjønnsmessig. Etter en skjønnsmessig vurdering har sekretariatet funnet at kjøper passende kan tilkjennes kr 40 000 for fjerning av tanken. I den grad kjøper mener at fjerning av tanken er dyrere enn som så, påhviler det kjøper å sannsynliggjøre dette.

Nemnda slutter seg til dette, dog slik at nemnda har kommet til at også nødvendige kostnader til tømning av septiktanken skal medtas i prisavslaget. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen om at kostnadene til fjerning av septiktanken beløper seg til kr 210 901, men nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at disse kostnadene i sin helhet gjelder fjerning av septiktanken. Kjøper har imidlertid sannsynliggjort at det har påløpt kr 10 433 til tømning av septiktanken, og kjøper tilkjennes til sammen kr 50 433 i prisavslag.

Kjøper har også krevd erstatning for tapte husleieinntekter, jf. avhl. § 4-14. Nemnda kan ikke se at det foreligger årsakssammenheng mellom opplysningssvikten og et eventuelt husleietap, og kravet tas ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).