

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-280

19.4.2023

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – underdimensjonert septiktank – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1927 ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill., og overtatt av kjøper 30.6.21. Ved salget ble det opplyst om septiktank med kommunal tømning, og at de årlige kommunale avgiftene ville variere etter forbruk. Det ble også opplyst at det ved regn lakk noe vann inn i septiktanken. I tilstandsrapporten var ledningsnett for sanitærinstallasjoner gitt TG 2, og det ble opplyst at røropplegget ikke var kontrollert. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at septiktanken var liten, og at den måtte tømmes uforholdsmessig ofte. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at selger ikke hadde kjennskap til at septiktanken var underdimensjonert, at det ikke var krav til størrelse på septiktank i 1927, og at det uansett måtte være påregnelig med utskiftning eller oppgradering av hele avløpsanlegget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 000, krav om erstatning kr 54 661, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Vestland fylke oppført i 1927.

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

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter: kr 7 178 pr. år for 2020.

Dette inkluderer renovasjon, slamtømming, vann og feiing.

Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

(...)

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Septiktank med kommunal tømning. Ved mye regn, lekker det noe vann inn i septiktanken via topplokket.

Det ligger vannledning ned til naustområdet, men det er ikke offentlig avløp i området.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under VVS:

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. 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:

Vannledninger i kobber.

Avløpsledninger i plast.

Rørøplet er ikke kontrollert av meg fordi dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Bunnledninger er heller ikke kontrollert, tilstand og type rør i grunn er ikke kjent.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 20 til 75 år.

TG 2

I egenerklæringsskjemaet hadde selger på spørsmål 10 om kjennskap til feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende, krysset av "Ja", og opplyst: "Vask Bad". På spørsmål 10.1 om kjennskap til om det var utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst: "Flyttet varmvannstank Fra Bad til Kjøkken". På spørsmål 10.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Nei", og opplyst: "Gjort selv". På spørsmål 10.3 "Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst: "Egeninnsats".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt signert 28.1.21, og overtatt av kjøper 30.6.21.

Ifølge kjøper, måtte septiktanken tømmes hver fjerde måned, den målte kun 2,7 m³, og var en såkalt tett tank.

Kommunen har i e-post til kjøper av 3.3.22 uttalt følgende:

Til dagens standard på ein einebustad er nok denne tanken underdimensjonert. For ein einebustad er det minimum 4 kubikk.

Tømming av einebustad er det vanleg og tømme anna kvart år standar i vår kommune jamfør § 11 Forskrift for innsamling av hushaldsavfall og tømming av slamavskiljarar og tette tankar, (...).

Daglig leder i firma V. har i e-post til kjøper av 3.3.22 uttalt følgende:

Som sagt i telefonen er tanken veldig liten. Tror ikke [Kommunen] noen gang har godkjent tette tanker. I tillegg hadde ikke kommunen noen info om den tanken som er der så mest sannsynlig er den ulovlig. Det kan nok kommunen svare bedre for.

Det som er normalt i [Kommunen] er minirensanlegg. Da snakker vi en tank på 4-5m³ hvor det rensende vannet slippes ut og slam blir igjen i tanken.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra firma V. på kr 150 000 inkl. mva., for fjerning av gammel tett avløpstank og installasjon av nytt minirensanlegg.

Foretaket har fremlagt en uttalelse fra takstmann/daglig leder i firma A.:

På eldre boliger som dette med privat avløpsanlegg er det normalt med septik fra 2-6m³, alt ettersom størrelsen på boligen. I dette tilfellet er det en liten bolig, septik-volum på 2-3m³ er helt normalt og iht datidens byggeskikk. Grunnen til at septik ikke trenger å være så stor er pga at det kun var toalett som var tilknyttet denne tidligere (mulig det er slik i dag også?), også gikk alt gråvann fra dusj, vask, kjøkken osv. til sprede-grøfter eller nærliggende bekk, elv eller sjø.

I epost fra X. Kommune av 3.3.2022, skriver hun følgende; <<Til dagens standard på ein einebustad er nok denne tanken underdimensjonert. For ein einebustad er det minimum 4 kubikk.>>

Undertegnede er av den mening at det ikke er relevant hva dagens standard er for en bolig fra 1927.

(...)

KONKLUSJON:

2-3m³ septik er normal og forventet størrelse ved en bolig på denne størrelsen fra aktuelle tidsrom. Innsig av regnvann påvirker åpenbart hyppigheten på tømning, dette bør gjøres noe med. Videre er det påregnelig med utskifting og oppgradering av hele avløpsanlegget i forhold til alder.

Etablering av renseanlegg vil gi boligen en vesentlig standard-heving. Dette med tanke på at det vil komme krav fra kommunen om etablering av dette i fremtiden, samt at det vil redusere tømningen til 1 gang pr år eller hvert 2 år (selvsagt avhengig av bruk).

Ifølge foretaket, har selger forklart at han ikke hadde kjennskap til at anlegget var underdimensjonert, og heller ikke kjennskap til kravene rundt septikanlegg. Selger har tømt tanken ca. en gang i året. Selger har aldri hatt problemer med tanken i sin eiertid. Ifølge foretaket, var tanken ifølge kommunens register tømt fem ganger siden 2015.

Kjøper har fremlagt en oversikt over tømning av septiktanken, som viste at det kun var gjennomført seks tømminger de siste 20 årene. Kjøper har stilt spørsmål ved om selger hadde benyttet privat/ulovlig tømning i tillegg til dette.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger har holdt tilbake opplysninger om underdimensjonert septiktank. Kjøper har særlig vist til at tanken måtte tømmes uforholdsmessig ofte, og at det derfor hadde formodningen mot seg at selger ikke var kjent med feilen. Kjøper har også anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at utbedringskostnadene var 8,1 % av kjøpesummen og at underdimensjonert septiktank medførte en vesentlig kostnadsheving for kjøper, som måtte betale for tømning langt oftere enn det som var normalt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 150 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 29.5.22, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 54 661.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at selger ikke hadde kjennskap til at anlegget var underdimensjonert. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at det var snakk om en liten bolig fra 1927, at det ikke var krav til størrelse på septiktank i 1927, samt at det uansett måtte være påregnelig med utskifting eller oppgradering av hele avløpsanlegget.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, da det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at septiktanken var unormalt liten, og at innvirkningsvilkåret uansett neppe ville være oppfylt, jf. bl.a. FinKN 2022-30 og FinKN 2020-114. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2022-173.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse:

Sekretariatet vil bemerke at vår saksbehandling er skriftlig, og at vi derfor vanskelig kan foreta noen inngående troverdighetsvurdering av selger. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter som gir grunn til å betvile selgers forklaring, eller som tilsier at selger kjente eller måtte kjenne til at septiktanken var unormalt liten. Behovet for tømning av en septiktank vil kunne variere avhengig av bruk. Etter vår oppfatning fremstår ikke årlig tømning som uforholdsmessig ofte, selv om det normale ifølge kommunen er tømning annet hvert år. Vi kan uansett ikke se at det foreligger holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at årlig tømning var oftere enn det normale. I salgsprospektet ble det for øvrig opplyst at det ved mye regn lekker noe vann inn i septiktanken. Dette vil nødvendigvis medføre at tanken fylles raskere opp, noe kjøper måtte være forberedt på.

Nemnda har merket seg anførselene i nemndsansmodningen om at selgers opplyste tømningsintervall har formodningen mot seg, bl.a. ut fra den mengde vann som medgår til hver spyling av toalettet. Nemnda mener imidlertid det kan tenkes flere forklaringer på selgers tilsynelatende beskjedne bruk, og at det utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken er vanskelig å trekke noen konklusjon om ulovlig bruk, eller at selger på annen måte har holdt tilbake sentral informasjon om septiktanken.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og tiltrer også her begrunnelsen:

Kjøper har fremlagt et pristilbud for nytt minirensesanlegg på kr 150 000. Dette tilsvarer i overkant av 8 % av kjøpesummen. Kostnadene ligger følgelig over den veiledende terskelen Høyesterett har oppstilt. Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser vi i all hovedsak til våre vurderinger og bemerkninger ovenfor, da de samme momentene gjør seg gjeldende her.

Saken gjelder en enebolig oppført i 1927. Ved salget ble det ikke gitt opplysninger som tilsa at avløpsanlegget var utbedret eller skiftet siden oppføringsåret, og kjøper måtte i mangel av opplysninger om annet ta høyde for at anlegget var som opprinnelig fra 1927. På bakgrunn av uttalelsen fra takstmann E., oppfatter vi det slik at størrelsen på septiktanken ikke avviker fra det som var alminnelig byggeskikk på oppføringstiden. Etter vår oppfatning måtte kjøpers forventninger til anleggets gjenværende levetid og tilstand uansett være begrensede, og det kunne ikke utelukkes at det forelå skjulte feil eller skader som takstmannen ikke hadde mulighet til å avdekke ved sin begrensede befarings. Sett hen til alder på anlegget, levetidsbetraktninger, ukjent tilstand på ledningsnett, samt opplysningen om at septiktanken var utett, måtte det under enhver omstendighet være påregnelig med større tiltak på kortere sikt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).