

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-524

28.6.2023

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

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

Ny avhendingslov – 100 år gammel bolig – brudd på avløpsledning (TG 2) – innvirkning? – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En enebolig oppført i 1920 ble solgt for kr 2,475 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.22. I tilstandsrapporten ble utvendige vann- og avløpsledninger gitt TG 2. Takstmannen opplyste at rørene ikke var tilgjengelige for inspeksjon, men at rørene ville ha en "*naturlig aldersslitasje*". Det var ikke opplyst om alder på avløpsledningen, men takstmannen opplyste at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt. Etter overtakelsen opplevde kjøper problemer med tette rør, og ved en rørinspeksjon ble det avdekket brudd på avløpsledningen. Kjøper ble også kjent med at selger i sin eiertid hadde opplevd ett tilfelle av tette rør, og at selger hadde fått et firma til å spyle opp rørene. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at det forelå en mangel ved boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det måtte være påregnelig med utbedringer av en over 100 år gammel avløpsledning. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 115 444, og krav om erstatning kr 41 744.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløpsledning, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1920.

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

Sjarmerende enebolig hvor det er tatt vare på noen av de gamle detaljene, antatt oppført ca. 1890 og flyttet hit rundt 1920. Det er i løpet av de siste årene blitt etterisolert, byttet kledning, undertak, takteking, vinduer, dører og de fleste overflater innvendig. Badet ble oppgradert i 2021. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og oppusset.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Enebolig oppført ca. 1920 i trekonstruksjon. I senere år er det blant annet skiftet kledning, vinduer, dører og takteking. Det er nyere bad/vaskerom. Bygningen har store skjevheter, noe som ikke er uvanlig på eldre bygninger.

(...) Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Alder på utvendige vannrør er ikke kjent

Utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt ("svak") TG 2, og takstmannen bemerket:

Det er kommunalt vann og privat septik.

Utvendige rør er nedgravd og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon (utenom med kamerainspeksjon, som ikke er en del av dette oppdraget). Rørene vil ha en naturlig aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Alder på utvendige vannrør er ikke kjent

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifrå at anlegget fungerer i dag, men utifrå alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2020. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende, og "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid på vann/avløp.

Boligen ble solgt for kr 2,475 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.22, og overtatt av kjøper den 9.5.22.

I august 2022 oppdaget kjøper at kloakken var tett. Kjøper reklamerte til foretaket den 22.8.22.

Kjøper engasjerte septikfirma K. for å spyle opp tett avløp. Firma K. foretok også en rørinspeksjon, og det fremgikk av rapporten av 15.8.22 at det ble avdekket flere avvik, bl.a. dårlige skjøter og rørbrudd.

Kjøper ble også i denne forbindelse kjent med at firma K. tidligere hadde vært på eiendommen og åpnet tett avløp. Det ble fremlagt en faktura fra firma K. til selger datert 17.3.21 som gjaldt "*Høytrykksspyling av Tett Avløp. Åpnet tett rør*".

Kjøper innhentet også en takstrapport fra takstmann N.:

Årsakssammenheng

Det er flere forhold som har forårsaket skaden, men jeg mener at alder her ikke er årsaken til skaden, med riktig utførelse hadde disse skadene ikke oppstått. Jeg mener summen av feil og uheldig utførelse av avløpsrørene må tilskrives som årsak til skaden.

Konklusjon/sammendrag

Skade på avløpsrør som følge av feil utførelse. Jeg mener dette er et avvik i forhold til hva kjøper hadde grunn til å forvente i forbindelse med kjøpet av eiendommen. Det foreligger opplysninger om at selger har hatt kjennskap til opplysninger om feil ved bygningsdelen, dette er det ikke opplyst om i egenerklæring eller annen salgs dokumentasjon.

Takstmann N. estimerte utbedringskostnadene til kr 119 444 (inkl. takstutgifter på kr 4 000).

Kjøper kontaktet kommunen i et forsøk på å finne ut når avløpsledningen ble skiftet ut. Kjøper har fremlagt en e-post fra kommunen der det ble opplyst følgende:

Det finnes ikke noe informasjon om hans private VA-anlegg inn til huset. Det eneste man kan se fra våre systemer er at den kommunale vannledningen (merket fra A-B med sort stiptet linje) ble rehabilitert i år 1980, det finnes ingen informasjon om når det kommunale spillvannsrøret ble byttet ut.

Det var og er praksis at når man skal/må rehabilitere et av de kommunale rørene i en grøft, så byttes både vann og spillvannsrør. Derfor er sannsynligheten stor for at spillvannsrøret ble lagt nytt sammen med vannrøret i år 1980, men det kan ikke garanteres.

Kjøper innhentet også informasjon fra firma K. som opplyste at det tidligere var septik tilknyttet boligen, men at denne trolig ble avviklet på samme tid som det kom nytt vannrør i 1980. Ifølge kjøper var det derfor svært sannsynlig at avløpsrøret stammet fra 1980-tallet, og at det dermed var rundt 40 år.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke var kjent med rørbrudd. Selger har opplyst til foretaket at de spylte rørene i mars 2021, og ikke hadde hatt problemer med tett rør siden spylingen ble gjennomført. Selger var følgelig av den oppfatning at forholdet var fullstendig utbedret.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Hvis jeg hadde fått opplyst at avløpsrør har gått tett før, ville jeg ha opplyst om dette i tilstandsrapporten og gitt det et kostnadsoverslag i intervallet kr. 50 000,- til 100 000,-.

Kjøper har anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at selger ikke opplyste at de hadde spylt opp tett avløp ett år før avtaleinngåelsen. Kjøper har også anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 115 444, samt krav om erstatning for utgifter til advokat og fagkyndig på kr 41 744, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har vist til at selger ikke var kjent med rørbrudd. Når det gjaldt tette rør var selger av den oppfatning at dette forholdet var utbedret etter at rørene ble spylt opp i 2021. Foretaket har videre vist til at de utvendige avløpsrørenes alder uansett talte for at innvirkningskravet ikke var oppfylt, ettersom kjøper måtte påregne at avløpsledningen var over 100 år gammel. Foretaket har også bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. På bakgrunn av boligens alder kom sekretariatet til at innvirkningsvilkåret etter avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd ikke var oppfylt, og at det heller ikke var upåregnelig med kostnader til oppgradering av avløpsrør, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er i begrunnelsen lagt til grunn at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt:

Sekretariatet legger til grunn at selger i sin eiertid har opplevd ett tilfelle av tette rør. Selger har forklart at de i mars 2021 engasjerte et firma for å spyle opp rørene, men at de ikke har hatt problemer etter at spylingen ble gjennomført. Denne opplysningen ble ikke videreformidlet til kjøper forut for avtaleinngåelsen. Selger krysset også av "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil eller utført arbeid/kontroll på vann/avløp. Selger har opplyst at de var i den tro at forholdet var fullstendig utbedret.

Sekretariatet finner ikke grunn til å ta stilling til om det foreligger opplysningssvikt, da vi uansett har kommet til at opplysningen ikke kan antas å ha innvirket på avtalen. Utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt TG 2, og det var ikke opplyst om alder på disse. Kjøper måtte påregne at rørene kunne være fra byggeåret, og dermed over 100 år gamle.

Avløpsrørene hadde således oppnådd en alder hvor det var påregnelig med kostnader til vedlikehold og utbedringer innen en ikke altfor fjern fremtid etter overtakelsen. Se til sml. FinKN 2020-114 (95 år gammel bolig), FinKN 2021-467 (58 år gamle avløpsrør), FinKN 2021-650 (120 år gammel bolig), FinKN 2013-240 og FinKN 2016-479.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har i sin vurdering videre kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-1, jf. § 3-2 første ledd:

Bestemmelsen legger opp til en konkret helhetsvurdering som "mellom anna" knytter seg til "eigedommens type, alder og synlige tilstand". Lovens vurderingsmomenter er følgelig ikke uttømmende, og også andre omstendigheter kan være relevante. Forarbeidene påpeker at alder er et viktig moment, og er boligen

gammel så må det isolert sett "forventes skader og svakheter som følge av slitasje". Er boligen eldre, men dens "synlige tilstand" ellers taler for at den er godt vedlikeholdt eller fremstår ny, kan dette få betydning for kjøpers berettigede forventninger.

Lovgiver har samtidig lagt opp til at det må holdes fast ved at det "knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold". Alder sammenholdt med eiendommens "type" kan innebære betraktninger knyttet til byggeform, materialvalg, tidligere bruk, samt byggeskikk og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, men slike forhold har samtidig en side til at kjøpere flest har begrensede kunnskaper om byggtekniske forhold. Ovennevnte momenter må endelig ses i sammenheng med hva som faktisk kan utledes av kjøpsavtalen med tilhørende salgsoppgave (prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema), og dermed legge premissene for den abstrakte mangelsvurderingen.

Denne saken gjelder en bolig oppført i 1890/1920, og som var over 100 år gammel ved avtaleinngåelsen. Utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt TG 2. Takstmannen opplyste at rørene ikke var tilgjengelige for inspeksjon, men at rørene vil ha en "naturlig aldersslitasje". Det var videre opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Takstmannen bemerket avslutningsvis at det ikke var behov for utbedringstiltak sett hen til at anlegget fungerte i dag, men at det på bakgrunn av anleggets alder plutselig kan oppstå skader.

Utgangspunktet for vurderingen er hva kjøper kan forvente av boligen ut fra oppføringsåret, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt. I dette tilfellet er det ikke gitt noen positive opplysninger om oppgradering av utvendig avløpsledning, og kjøper måtte dermed regne med at denne kunne være fra byggeåret. Selv om kjøper i ettertid har funnet ut at avløpsledningen trolig ble lagt på 80-tallet, kan ikke dette tillegges vekt.

Basert på boligens alder og opplysningene kjøper fikk ved salget, måtte det anses som fullt ut påregnelig med en oppgradering av boligens avløpsledning. Se til sml. FinKN 2023-279, FinKN 2023-218 og FinKN 2023-125. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Også på dette punktet finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets vurdering. Som sekretariatet viser til, ble boligen oppført i 1890/1920 og var dermed over 100 år gammel ved avtaleinngåelsen. Utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt svak TG 2, og det ble angitt at de ville ha en "*naturlig aldersslitasje*". Det var videre opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Samlet sett foreligger det derfor etter nemndas oppfatning ikke noe avvik fra hva kjøper i alminnelighet kunne forvente, og dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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