

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-683

21.9.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved avløp – tilbakeslag – passivitet? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1984 ble solgt "som den er" for kr 5,325 mill., og overtatt av kjøper den 6.7.18. I tilstandsrapporten var det opplyst at eiendommen var tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. I egenerklæringen opplyste selger om *tilbakeslag av avløpsvann i forbindelse med problem i offentlig kum på andre siden av motorveien, og at kommunen hadde utbedret området*. Etter overtakelsen opplevde kjøper flere tilbakeslag, og ved rørinspeksjon i august 2018 ble det avdekket flere feil på røret, bl.a. feil fall og svanker. I et notat fra naboene fremgikk det bl.a. at avløpet på den aktuelle adressen hadde vært et problem fra etableringen av bygget, og at årsaken var for lite fall mot felles avløpskum. Kjøper reklamerte den 30.8.18, og etter noe korrespondanse avslo foretaket ansvar den 25.3.19. Kjøper klaget deretter saken inn for FinKN den 20.1.23, og anførte at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at kravet var falt bort grunnet passivitet, og at det i alle tilfeller ikke var tilbakeholdt opplysninger om avløpet eller påvist et vesentlig avvik ved boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 459 000, samt forsinkelsesrente fra 9.12.18.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløp, 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 1984.

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

(...) velholdt enebolig (...)

VEI, VANN, AVLØP

(...)

Vann: Offentlig.

Avløp: Offentlig.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1997, og hadde bodd der siden. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløps vann i sluk eller lignende?

Svar: "Ja. Tilbakeslag i forbindelse med problem i offentlig kum på andre siden av motorveien. X. kommune har utbedret området."

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "[G VVS]"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Pigget opp gammel kum og støpt inn nye forgreininger"

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende under "*Eiendomsopplysninger*":

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

I tilstandsrapporten var følgende opplysninger gitt om VVS:

VVS-installasjoner, generelt:

Beskrivelse: Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info/ kontroll av anlegget.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Innredninger vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje gitt - TG 1.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,325 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.4.18, og overtatt av kjøper den 6.7.18.

Kjøper opplevde den 15.8.18 tilbakeslag fra toalettet i boligens utleiedel, den 25.8.18 oppdaget de vann på bad og den 27.8.18 opplevde de støy i avløpsrør, og det ble avdekket tilbakeslag av kloakk i sluk i utleiedel i kjeller. Kjøper fikk den 27.8.18 utført en rørinspeksjon av firma R. Kjøper har vist til fremlagt rapport av 28.8.18, og påpekt at det ble avdekket feil fall på avløpsrøret, åpen rørskjøt og flere svanker, og at avvikene ble markert med feilgrad 3.

Kjøper har fremlagt et notat fra nabo datert 30.8.18:

På forespørsel fra ny eier [kjøpers adresse] er vi bedt om å gi et resyme over problemstillingen vedr. avløp fra [kjøpers adresse].

(...)

[naboadressene] har felles avløps-kum, som knyttes mot avløps-kum for adressene D, E og F. Dette er private kummer. Sist nevnte kum knyttes så mot kommunalt avløpsnett.

[kjøpers adresse] har hatt 2 eiere fram til juli 2018.

Avløpet for [kjøpers adresse] har fra etablering av bygget alltid vært et problem. Bygget ligger for lavt i terreng i forhold til fall mot avløps-kum.

Årsak: For lite fall mot felles avløpskum.

Første eier løste dette selv, da han hadde tilgang til teknisk utstyr for spyling/rensing av avløp.

Eier nr. 2 ble gjort oppmerksom på dette problemet ved salg fra eier 1 i ca. 1997 – da eierskifte fant sted.

Eier nr. 2 måtte foreta flere spylinger/rensinger av både kun og avløp i eierperioden. Siste gang jeg erindrer var i 2016, da jeg fikk forespørsel om å dele på regningen. (...)

Er også av en oppfatning at det var bistand fra teknisk etat [kommune] i 2017.

Jeg (navn) spurte eier av [kjøpers adresse] – juni 2018 – om det var gitt informasjon i salgsprospektet og til megler om problemstillingen ved avløp og svarte var JA.

Kjøper har også fremlagt en rapport innhentet av bygningsforsikringen datert 4.9.18, hvor det fremgikk at det var avdekket tett avløp, og at rør var åpnet ved hjelp av spylebil.

Kjøper mottok et brev fra kommunen datert 17.9.18:

[Kommune] har ingen registrerte tilstopninger på kommunens ledningsnett i nærheten av dette området. Det er registrert en stopp i november 2016 på privat fellesledning ved tilkoblingspunktet utenfor [naboadresse], som ble spylt opp M. AS. Utover dette har ikke vi noe kjennskap til det interne ledningsnettet.

Det er registrert kloakkstopper i bebyggelsen utenfor dette området. Ingen av disse har vært utløsende for noen problem på deres eiendom ved [adresse], da denne ligger med en egen separat avgreining. Hendelsen som nevnes på andre siden av motorvegen kjenner vi ikke noe spesifikt til, bortsett fra at det her har vært byttet ut noen kummer av helt andre årsaker.

Medfølgende TG-rapport beskriver tilstanden på deres probate ledning. Denne avdekker flere svakheter på eldningen. Det er avdekket flere steder med motfall/svanker i røret, og dårlig fall, og konkluderer med at ledningsnettet anbefales omlagt. Sannsynligvis er nok dette den beste løsningen på problemet, bortsett fra at dette koster en del. Før dere går videre på en slik løsning må det først undersøkes om det i heletatt er noe å hente på fallet. Hvis det ikke er fall fra huset må avløpet pimpes.

Kjøper har opplyst at deres eiendom hadde privat og egen separat avgreining, og at problemer med avløpsnettet derfor ville være på deres eget private avløpsnett.

Kjøper har også fremlagt en skaderapport fra takstfirma B. datert 10.10.18, innhentet av kjøpers husforsikring, hvor det ble konkludert med at skadeårsaken var *"Brudd på ledningsevnen til utvendig fellesledning"*, og hvor utbedringskostnadene er kalkulert til kr 233 125 inkl. mva.

Kjøper innhentet et pristilbud fra firma H. datert 29.10.18 med to alternative løsninger. Alternativ 1 var oppgraving og utbedring av selvfallsavløp, til kr 312 500 inkl. mva. Alternativ 2 var etablering av pumpekum, til kr 256 250 inkl. mva.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag overfor foretaket den 9.11.18. I brevet ble det vist til nøytral reklamasjon datert 30.8.18.

Det ble fremlagt en reklamasjonsrapport fra takstmann E. datert 14.1.19:

1.4 Teknisk vurdering

Avdekkede feil på utvendig avløpsledning mellom bolig og felles samle-kum skyldes ufagmessigheter ved etableringstidspunktet. Med bakgrunn i at det er begrenset fallmuligheter på strekningen anbefales det at det etableres en pumpekum på eiendommen og at eksisterende avløpsledning brukes som trekkerør for pumpeledning til felles kum.

1.5 Konklusjon

Det er utglidning i skjøt, deformasjon, dårlig fall, svanker og motfall enkelte steder på utvendig avløpsledning fra boligen og til felles samlekum. Forholdene anses å skyldes ufagmessig etablering ved boligens oppføringstidspunkt. Det anbefales at det etableres en pumpekum ved boligen og at eksisterende avløpsrør benyttes som trekkerør til felles fordelingskum.

(...)

Utbedringskostnad, eks. mva. kr 145 000,-

Foretaket avsto kjøpers krav den 17.1.19. Kjøper opprettholdt sitt krav i brev til foretaket av 14.2.19, hvor bl.a. følgende fremgikk til sist i brevet:

Det vises for øvrig til vårt brev sendt 09.11.18. Rettslige anførsler og krav opprettholdes i sin helhet.

Imøteser fornyet behandling av saken.

For det tilfellet selskapets tidligere vurdering opprettholdes vil det vurderes rettslige skritt.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring med kommentarer til kjøpers reklamasjon:

I dokumentasjon fra [Kjøpers advokat] hevdes det at vi som selger kjente til avvik knyttet ilt utvendig avløpsrør. Vi mener at det ikke finnes grunnlag for at vi som privatpersoner skulle ha faglig kunnskap om dette. Det har aldri blitt foretatt noen rørinspeksjon på eiendommen så lenge den har vært i vårt eie. Slik vi forstår rapporten må eventuelle avvik i rørsystemet skyldes naturlig slitasje og elde for et hus bygd i 1984 og at vi ikke har kompetanse til å gjøre noen vurdering rundt dette.

Vi stiller oss svært utenforstående til at utenforstående hevder at vi skal ha fått oppgitt dette av tidligere eier og at reduksjon av salgspris måtte til for at salget skulle gjennomføres. Dette er totalt uriktig. (...)

Det har imidlertid vært problemer knyttet til kummen ute på veien hvor tre husstander i [adresse] har sitt felles avløp. Vi hadde behov for oppspyling av kummen, som da var åpent system, ca. hver 2.-3. år. Siden systemet var åpent kunne vi ofte se at det var diverse fremmedlegemer som forårsaket tilstoppingen og at etter oppspyling fungerte avløpet normalt. (...)

I 2013 hadde vi tilbakeslag av kloakk på vaskerom og bad i kjeller. (...) I ettertid har det blitt foretatt utbedring av felleskum i [adresse]. Vi er usikre på nøyaktig tidspunkt. (...)

I 2016 tilkalte vi [firmanavn], for oppspyling, og i henhold til fagpersoner vi har snakket med er det ganske normalt at avløp av og til må spyles opp på grunn av tilstopping grunnet fett, matrester og eventuelt andre fremmedlegemer som havner i kloakken. (...)

Vi har ingen kjennskap til at det skulle eksistere problemer utover den tette kummen, som skal være utbedret.

(...)

De gangene vi har hatt behov for assistanse pga tett avløp, ca med 2-3 års mellomrom, har oppspyling av kummen greit løst problemet. Bortsett i fra tilfellet i 2016 da problemet lå i tett, kommunal kum. Hvordan kloakken nå kan gå tett 4 ganger på 4 mnd. er for oss helt uforståelig.

Foretaket opprettholdt sitt avslag i e-post til kjøper av 25.3.19, etter at kjøper opprettholdt sitt krav den 14.2.19.

Kjøper har forklart at de i den påfølgende perioden måtte prioritere familien, som en følge av alvorlig sykdom hos et familiemedlem.

Kjøper innhentet et revidert tilbud fra firma H. datert 26.10.22 på kr 343 375 for levering og nedsetting av pumpekum.

Kjøper klaget deretter saken inn for Finansklagenemnda den 20.1.23.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, grunnet tilbakeholdte opplysninger og vesentlig avvik ved eiendommen. Kjøper har særlig vist til at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved utvendige avløpsrør. Selgers opplysninger i egenerklæringen hadde ikke sammenheng med det som nå var avdekket. I alle tilfeller hadde selger underkommunisert avløpsproblematikken. Det var ikke gitt risikopplysninger om avløpsrør, og det var påvist konstruksjonsfeil. Kjøper har bestridt at kravet var falt bort grunnet passivitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 459 000, i tillegg til forsinkelsesrente fra 9.12.18.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har tapt retten til å gjøre et eventuelt krav gjeldende grunnet passivitet. Foretaket har vist til at de opprettholdt sitt avslag i e-post av 25.3.19, og at saken ble klaget inn til Finansklagenemnda først tre år og ti måneder senere. Subsidiært har foretaket anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til selgers forklaring om at de hadde spylt som en del av normalt vedlikehold grunnet tilstopping av fett, matrester m.m., og at det aldri ble foretatt noen rørinnspeksjon i deres eiertid. Det var ingen grunn til å betvile selgers forklaring, da naboenes uttalelse var stikk i strid med selgers forklaring og de opplysningene selger faktisk ga om avløpssystemet. Videre ble det vist til at kostnader til vedlikehold og utskiftning av avløpsrørene var påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at mye kan tilsi at kjøpers krav må anses bortfalt grunnet passivitet. Nemnda er enig i dette, og viser særlig til at saken ble klaget inn til Finansklagenemnda først tre år og ti måneder etter at foretaket opprettholdt sitt avslag. Ettersom kjøper ikke fulgte opp foretakets avslag, hadde foretaket all grunn til å tro at et eventuelt krav ikke lenger ville bli gjort gjeldende. Kjøper var representert ved advokat både i 2019 og i 2022, og selv om kjøper personlig var forhindret fra å følge opp saken, kunne foretaket i det minste fått beskjed fra kjøpers representant om at kravet ble opprettholdt og/eller at man ville komme tilbake til saken.

Som sekretariatet har nemnda likevel ikke funnet grunn til å treffe noen endelig konklusjon på dette punktet. Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, viser nemnda til sekretariatets vurdering og konklusjon om at de fremlagte skriftlige bevisene i saken ikke er tilstrekkelige for å kunne konstatere ansvar for selger. Det vises bl.a. til følgende fra begrunnelsen, som tiltres:

Selger har bestridt naboenes uttalelse om at tidligere eier ved sitt salg av eiendommen til selger, hadde opplyst om problemet, og at årsaken var for lite fall mot felles avløpskum. Sekretariatet bemerker at selger og naboene følgelig uttaler seg ulikt om hva selger kjente til vedrørende avløpsproblematikken. Sekretariatet vil bemerke at nemnda har behandlet mange saker hvor det er fremlagt uttalelser om selgers kunnskap fra tredjepersoner, typisk fra naboer og leietakere. I og med at det er vanskelig å foreta troverdighetsvurderinger ved skriftlig saksbehandling, har nemnda vært varsom med å legge slike uttalelser til grunn når disse er i strid med uttrykkelige utsagn fra selger, jf. bl.a. FinKN 2014-294, FinKN 2014-316, FinKN 2014-319, FinKN 2016-123, FinKN 2017- 587, FinKN 2018-182, FinKN 2018-790 og FinKN 2020-757.

Da selger i nærværende sak har gitt en skriftlig uttalelse, har sekretariatet funnet det vanskelig å tillegge naboens uttalelse særlig vekt ved vurderingen av selgers kjennskap til årsaken til avløpsproblematikken.

Slik saken er dokumentert for oss, foreligger det etter vårt syn ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at årsaken til avløpsproblematikken var avvik ved den utvendige avløpsledning, grunnet ufagmessigheter ved etableringen av den mellom bolig og felles samlekum, jf. reklamasjonsrapport fra (takstmann E.). Det fremstår for sekretariatet som at selger ikke hadde kjennskap til mer enn det var opplyst om i egenerklæringen.

Videre, når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at det ikke foreligger noe markant eller åpenbart forventningsavvik. Også dette er nemnda enig i, og viser særlig til følgende fra sekretariatets begrunnelse:

Det er særlig lagt vekt på boligens alder, at selgers takstmann ikke hadde vurdert avløpsrørene i forbindelse med salget, at rørene kunne forventes å være fra byggeår og at de fleste bygningsdeler var gitt TG 2 i tilstandsrapporten, som tilsier middels kraftige symptomer. På bakgrunn av dette kunne det etter vår vurdering ikke være helt upåregnelig med skjulte feil i avløpssystemet og utbedringstiltak på kort sikt.

Til dette kommer at det er støtte i nemndspraksis for at negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøper fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre pkt. ikke er oppfylt, selv om det avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller å være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene. Se til sammenligning FinKN 2013-563 og FinKN 2017-771. Sekretariatet er videre av den oppfatning at selv om det i egenerklæringen ble opplyst om tilbakeslag i avløpet i forbindelse med problem i offentlig kum, og at kommunen hadde utbedret området, ble det i tilstandsrapporten samtidig gitt opplysninger som etter vårt syn ga kjøper en oppfordring til å undersøke rørsystemet nærmere.

Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning av 12.7.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn i passivitet- eller mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).