

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1061

25.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – 48 år gammel bolig – feil ved avløp – opplyst at tidligere eier la nye avløpsrør – TG 2 – avhl. § 3-2.

En enebolig fra 1974 ble solgt for kr 4,79 mill. i juni 2022. Det ble før salget opplyst at eiendommen hadde avløp via privat septiktank, med overløp til grøft, og at det grunnet pålegg fra kommunen måtte påregnes utskifting av septiktank samt etablering av filtreringsanlegg. Boligens utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt "mørk" TG 2 ("*Avvik som kan kreve tiltak*") i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på utvendige vannledninger, og at det ut fra alder plutselig kunne oppstå skader. Det ble under samme punkt opplyst at "*Tidligere eier har ifølge opplysninger lagt nye avløpsrør fra bolig til septiktank. Dette fremkommer av motatt egenerklæring.*" Boligens septiktank ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten, med et kostnadsestimat på kr 100 000 – kr 300 000. Grunnmur, fundamenter og terrengforhold ble gitt TG 1. Selger opplyste ikke om utskifting av utvendige avløpsrør i sin egenerklæring. I september 2022 opplevde kjøper tilbakeslag fra avløp, og det ble avdekket skade på rør ca. 50 meter fra boligen, i nærheten av septiktanken. Kjøper reklamerte til foretaket den 20.4.23, og anførte at forholdet var upåregnelig ettersom det var opplyst at det var lagt nye avløpsrør ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var reklamert for sent, samt til avløpsrørens alder og tilstandsvurdering i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 325 733, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1974.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst over privat gruset vei fra offentlig veg

Privat vannforsyning fra S. vannverk.

Avløp via septiktank, med overløp til grøft. Det foreligger pålegg fra X. kommune på avløpsanlegg. Det må påregnes utskifting av septiktank samt etablering av filtreringsanlegg.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2012. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid/kontroll på vann/avløp, og opplyste at et navngitt firma hadde fornyet og kontrollert alle avløpsrør i kjeller. Selger svarte også "Ja" på spørsmål om

kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, og spesifiserte:

Forrige eier hadde problemer med fuktinnsig fra grunn. De la ny drenering og vi har ikke vært plaget med det så lenge vi har bodd her.

Selger svarte videre "Ja" på spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen, og spesifiserte at *"Det er krav om å fornye septiktanken og overløpet kan ikke gå i bekken lenger"*.

I tilstandsrapporten av 14.6.22 fremgikk det bl.a. at selger var til stede under takstmanns befaringsinnledningsvis i tilstandsrapporten fremgikk følgende oversikt over de ulike tilstandsgradene, hvor det bl.a. fremgikk at tilstandsgrad 1 (TG 1) innebar funn av mindre avvik mens "mørk" tilstandsgrad 2 (TG 2) innebar funn av vesentlige avvik som kan kreve tiltak.

Boligens utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Tidligere eier har ifølge opplysninger lagt nye avløpsrør fra bolig til septiktank. Dette fremkommer av motatt egenerklæring. Vannforsyning fra S. vannverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

- Andre tiltak:

Boligens septiktank ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten:

Septiktank med overløp til bekk. Det foreligger pålegg fra T. kommune vedrørende avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger pålegg fra T. kommune vedrørende avløpsanlegg.

Tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ny septiktank med infiltrasjonanlegg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Boligens grunnmur og fundamenter og terrengforhold ble gitt TG 1.

Boligen ble solgt for kr 4,79 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.22, og overtatt av kjøper den 22.7.22.

Kjøper opplevde i september 2022 tilbakeslag på badet i kjelleren, og kjøper meldte inn saken til sin bygningsforsikring, som rekvirerte R. bygg til å foreta undersøkelser. Det ble videre opplyst at R. engasjerte V. for utspyling, og rørinspeksjon med kamera av innvendige rør. I rapport av 12.9.22 fra V. fremgikk det at det var foretatt rørinspeksjon, og at det var avdekket tett avløp. Det ble bemerket "Motfall rett før utløp i septik" og "Anbefaler å grave for å få rett fall".

R. Bygg foretok befaringsinnledningsvis 13.9.22 og utarbeidet en rapport datert 5.10.22 hvor det bl.a. ble påpekt rørbrudd på avløpsrør, og at avløp var tett ca. 50 meter fra boligen i nærheten av kommunal septiktank. Det hadde oppstått tilbakeslag av kloakk som følge av en setningsskade i grunnen som hadde påført avløpsledningen et motfall. Det fremgikk videre bl.a. at det var mulig at kommunen

hadde ansvar for avløpsstrekket, og det ble anbefalt å utbedre avløpsrør for å hindre senere skader. Under "Oppsummering" fremgikk det i rapporten at:

Må undersøkes om kommunen er ansvarlig for utbedring av avløpet. Rørlegger må tilbake for filming av avløpet for å avdekke omfang.

I desember 2022 oppsto det et nytt tilbakeslag i boligen.

I en sjekklister med utført dato 20.12.22, fremgikk at årsaken til tett avløp var "Propp i gren til overvann" og med følgende anbefaling/informasjon til kunde "Bytt septik".

Det ble fremlagt dokumentasjon på rørinspeksjon av 14.2.23 fra V., med oppdragsdato 7.2.23, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Vi anbefaler: Oppgraving for utbedring av lengde/tverrforskjøvet skjøt på utslippsledning fra slamavskiller.

Det ble fremlagt e-post av 13.3.23 fra Frende Forsikring til kjøper:

Viser til skade på rør og påfølgende tilbakeslag 10.09.22.

Frende bekreftet den 02.11.22 at skadene erstattes. R. bestilles for å utbedre innvendige følgeskader etter tilbakeslaget. I tillegg rekvirerer de rørlegger/firma for å utbedre et rørbrudd som ble avdekket.

Vi opplyser den 02.11.22 at motfall på deler av rørstrekket ikke erstattes. Da dette ikke er ansett som et rørbrudd og må utbedres i egen regi. Anbefales for å unngå tilsvarende skader i fremtiden.

Du opplyser å ha nok et tilbakeslag før jul. Rapport fra (...) viser flere større og mindre skader på septikk og avløpsrør.

Huset ble forsikret i Frende 22.07.22. Første tilbakeslag skjedde 10.09.22. Alle skadene som er registrert på avløpsledning og spetiktank har trolig skjedd over tid og sannsynligvis var disse tilstede når du forsikret huset i frende.

Det ble fremlagt faktura av 13.2.23 og 7.3.23 på henholdsvis kr 17 475 inkl. mva. og kr 14 257 inkl. mva. for "Kloakkskade, tømme og vaske septiktank" og "Etterfakturering vedr fakt nr 24172 – kloakkskade". Det ble videre fremlagt faktura av 28.2.23 fra V. på kr 12 397,50 inkl. mva.

Kjøper fremsatte reklamasjon 20.4.23 over følgende forhold:

- Motfall i rør mellom hus og septiktank.
- Brudd i væskeførende del (dykkert) ut fra septik.

I e-post datert 31.10.23 fra V. til kjøper, fremgikk bl.a. følgende:

Det ble spylt fra slamavskiller og opp mot bolig og frem til bunnledning

Det kom lit slam tilbake og propp åpnet seg på ca 30m slamavskiller ble fylt opp pga spylingen så ble nivået i slamavskiller høyere en laveste utløp og klarte ikke svelge så bra unna men øvre rør tok godt unna men da er nninløpsrør fra bolig godt under vannnivå

Vi anbefaler oppsyn av slamavskiller for og se nivået i kummen går ned til Innløpsrør fra bolig

Det ble fremlagt faktura av 9.11.23 fra V. for spyling 31.10.23 på kr 6 438 inkl. mva.

Kjøper innhentet pristilbud av 4.12.23 fra maskinentreprenør K. for "Utskifting av avløpsledning nedstrøms fra septikkum - ca. 60 meter - og korrigering av lokalt motfall inn mot kummen, ca- 5 meter." på kr 287 563 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke hadde kjennskap til forholdet. Selger skal ifølge foretaket ikke ha erfart tilbakeslag/tette rør i sin eiertid, og det var heller ingen tegn på tidligere skader av slik art.

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og har i hovedsak vist til at reklamasjonsfristen først begynte å løpe etter mottak av rørinspeksjonsrapport av 14.2.23. Kjøper

har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på bakgrunn av avdekket motfall og skader på utvendige rør, som hadde oppstått på grunn av setningsskade i grunnen. Kjøper har særlig vist til at det før salget ble opplyst at det ble lagt nye utvendige avløpsrør av tidligere eier, og at nye utvendige avløpsrør derfor måtte være lagt i tidsrommet 2012-2022. Kjøper har videre bl.a. vist til at grunnmur og fundamenter og terrengforhold ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og at det i salgsdokumentene ikke var gitt opplysninger som varslet om det avdekkede forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 325 733 og forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre avvist mangelansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til alder og avløpsrørenes tilstandsgrad gitt i tilstandsrapporten, samt til at det før salget ikke ble opplyst hvilken tidligere eier som hadde utført arbeid på utvendige rør og når, og at dette arbeidet uansett måtte anses som ufaglært. Det ble videre vist til risikoopplysningene som ble gitt om septiktanken i tilstandsrapporten, og kostnadsestimatet som ble gitt i den forbindelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2024-635 og FinKN 2024-692.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har etter en samlet vurdering av opplysningene som ble gitt i salgsoppgave, egenerklæring og tilstandsrapport kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for skadene på avløpsrørene tilknyttet septiktanken. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Opplysningen som ble gitt i tilstandsrapporten om at "Tidligere eier har ifølge opplysninger lagt nye avløpsrør fra bolig til septiktank" må uansett ses i sammenheng med øvrige opplysninger relatert til anlegget:

- Boligens utvendige vann- og avløpsledninger ble gitt "mørk" TG 2 ("*Avvik som kan kreve tiltak*") i tilstandsrapporten.
- Det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på utvendige vannledninger, og at det ut fra alder plutselig kunne oppstå skader.
- Selve septiktanken ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten, med et kostnadsestimat på kr 100 000 – kr 300 000.

I tillegg var eiendommen fra 1974, og det var gitt kommunalt pålegg om utskifting av anlegget.

Samlet sett kan det derfor ikke sies å foreligge mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Det er etter dette ikke påkrevd for nemnda å ta stilling til om reklamasjonen var rettidig etter avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).