

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-18

9.1.2024

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

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

Uriktige opplysninger om avløpslednings lengde, trasé og tilkobling til offentlig avløp – høy alder – innvirkning – avhl. § 3-8.

En enebolig oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 16,4 mill. i juni 2021. I salgsoppgaven ble det gitt opplysninger om boligens spillvannsledning, og det ble opplyst at boligen var tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning. Etter overtakelsen opplevde kjøper tilbakeslag fra avløpet, og det ble avdekket at boligens avløpsledning var ca. 100 meter lengre enn det som ble opplyst i salgsoppgaven, og hadde en annen trasé enn den opplyste. Boligens avløpsledning var heller ikke tilkoblet offentlig avløp. Kjøper reklamerte over forholdet, men foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 412 788, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om avløpsledning, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1966.

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

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

(...)

Det er offentlig avløp.

Privat vann fra dypboret brønnvann.

I salgsoppgaven var det vedlagt et dokument kalt "Ledningskart" datert 15.10.20 fra X. kommune. Ledningskartet viste bl.a. spillvannsledningen på eiendommen. I salgsoppgaven var det også vedlagt kopi av rettsbok fra inngått rettsforlik av 19.5.16 om en veirett på eiendommen. Rettsforliket var vedlagt et sort-hvitt kart.

I salgsoppgaven var det i tillegg vedlagt "Megleropplysninger" datert 16.10.20 fra X. kommune, med overskriften "1800 Vei, vann og avløp". I dokumentet var det krysset av for "ja" på spørsmål om boligen var tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" både på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende, og på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp. Selger oppga i egenerklæringen å ha eid og bodd i boligen siden 2011.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble VVS/sanitærinstallasjoner gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst om vanntilførsel fra brønnvann, og gitt generelle levetidsopplysninger om plasts luk/avløpsrør (40-60 år), støpejernssluk/avløpsrør (25-75 år), og PEX-rør (25-75 år).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 16,4 mill. i juni 2021, og overtatt av kjøper den 31.7.21.

Kjøper reklamerte til foretaket den 5.10.21. I reklamasjonen ble det opplyst følgende om hvordan kjøper oppdaget den anførte mangelen:

Det er avdekket feil på avløpsanlegget i boligen. Kjøper har opplevd tilbakeslag fra avløpet, og har i den forbindelse gjort nærmere undersøkelse av avløpsledningen fra huset. Kartet fra kommunen som er vedlagt i salgsoppgaven viser at avløpsledningen går i en trase langs (gate T.) med de resterende boligene i gaten. Dette viser seg å være uriktig, da avløpet faktisk går over et jorde nord for eiendommen. Det vises til vedlagt kart som er innhentet fra kommunen. Det er sannsynlig at avløpsledningen ender i et kommunalt avløpspunkt som er nedlagt. Videre er tilstanden på rørene også svært dårlig.

Kjøper har i anledning saken rekvirert rørinspeksjon fra V. AS, som i rapport om rørinspeksjon av 15.9.21 bl.a. uttalte:

Kjørt fra / ledningstype: div rør, Spillvann

Kjørt til: Mot Hovedledning.

Rørmaterialer: Plastrør, Støpejernsrør og Betongrør.

(...)

Vi anbefaler:

Støpejernsrør fra utvendig kum mot hus, bør legges om / rørfornyes.

Påviste sprekker / hull i Støpejernsrør må utbedres.

Betongrør ut fra kum ved hus, fra 22,1 meter bør legges om / rørfornyes.

Ut fra kum utenfor hus, går kamera inn i tett rør ved 40,6 meter, stopper under vann ved 61,5

Meter, rør må spyles opp og inspiseres videre ut. N.B antatt langt strekk.

N.B Rør går en annen vei en kart av rør viser, rør går ut på jorde. lyttet opp trase hvor kamera stopper ved 61,5 meter., se bilder.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag den 21.12.21 på kr 971 869 inkl. mva. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum var oppfylt. Vedlagt kravet var ny rapport fra V. AS av 4.11.21. Kjøper oppjusterte senere kravet som en følge av prisstigning mv.

Foretaket har innhentet rapport av 30.3.22 fra takstfirma A.:

Hovedårsaken til tilstopper skyldes elde og slitasje på avløpsrør, samt at X. Kommune har koblet fra og blendet avløpsrøret til aktuelle eiendom fra kommunal ledning. Angivelig for at de trodde at røret ikke var i bruk. Hvilken opplysninger kommunen hadde eller hvilken undersøkelser de gjorde i forkant av utkoblingen, er usikkert for undertegnede. Men, det er ingen tvil om at det er kommunens ansvar å foreta tilstrekkelige undersøkelser før en utkobling av avløpsrør blir foretatt.

Underliggende kart anviser trase og type materialer på avløpsledning. Områder med plast-rør (22m fra kum utenfor hus og nedover mot kommunal ledning, samt fra kum og ca. 1m mot bolig), er det ikke avdekket avvik/svekkelser som tilsier at denne delen må fornyes.

Grønne streker anviser plastrør som ikke trenger utbedring/fornyelse. Røde streker tilsier eldre avløpsrør av støpejern eller betong som bør skiftes ut. Lilla strek anviser kommunalt rør som undertegnede mener kommunen er ansvarlige for at eiendommen tilknyttes igjen (ref. at det er de som har frakoblet eksisterende ledning). Videre er kommunen selvsagt ansvarlig for drift/vedlikehold av kommunale ledninger, så dersom det er behov for rehabilitering av denne avløpsledningen, er det kommunens ansvar og plikt.

(...)

Forventet alder er 56 år (ref. opplysninger om byggeår og at det ikke er opplyst om fornyelse av rør etter dette).

Nye eier opplyste på befaringen at naboer har observert at tidligere eier har foretatt gravearbeider nede på jorden ved rørtrase tidligere. Hva dette arbeidet bestod av, er undertegnede ikke kjent med.

Det er påvist sprekker i avløpsrør av støpejern-rør under boligen, noe som er påregnelig med tanke på alder. Enkleste og rimeligste utbedring av dette vil være rørfornyelse med strømpe eller epoxy-belegg.

(...)

KONKLUSJON:

Kommunen har frakoblet avløpsledninger fra aktuelle bolig fra kommunal ledning. Angivelig er dette gjort pga at kommunen trodde at avløpsledning ikke var i drift, samt at kommunen ikke gjorde tilstrekkelige undersøkelser.

Det er stake-/spyle-kummer på eiendommen. Kommunen kunne enkelt ha kjørt sonde fra kummen og peilet hvor avløpsrøret gikk (om nødvendig måtte man spylt i forkant).

Deler av rørtrase (21m) er skiftet i senere tid (usikkert på når). Denne traseen er av plast og det er ikke avdekket behov for oppgradering/tiltak ved denne.

Videre er det påregnelig med utskifting av avløpsledninger med tanke på alder. Utskifting av avløpsledninger vil gi fornyet levetid, og det er da selvsagt at dette medfører standardheving på eiendommen.

UTBEDRING/KOSTNAD:

Tilbud fra V. AS av dato 22.11.21, fremstår som ok beregnet i forhold til hva som er beskrevet utført. Men, det er medberegnet utbedringer/endringer som ikke er nødvendig (ref. trase med plastrør og hvor det ikke er avdekket avvik), videre er det medberegnet arbeider som undertegnede mener det er åpenbart at X. kommune må bære (ref. at det er de som har foretatt frakobling fra kommunal ledning).

Det anbefales at det innhentes minimum 3 forskjellige tilbud på det arbeidet som skal gjøres. Dette for å sikre korrekt markedspris.

Videre anbefales det at eiendommen tilknyttes kommunalt vann i fbm utskifting av avløpsledninger. Dette har en liten kostnad når det uansett skal graves, videre vil det gi eiendommen tilgang til sikkert vann og hvor man ikke har behov for vannbehandling slik man har med dagens brønn. Dette vil gi eiendommen ytterligere standardheving og reduserte driftskostnader på sikt.

Kjøper har opplyst at de undersøkte muligheten for å koble seg på avløpet i gata, men at dette ikke var mulig grunnet avløpsnettets kapasitet.

Kjøper har også vært i kontakt med kommunen, som i anledning saken har opplyst følgende:

I 2019 renoverte X. kommune den kommunale avløpsledningen i R. vei. Det var en 200 mm betongledning som ble renovert ved inntrekking av strømpe. På bakgrunn av informasjonen som lå i kommunens kartverk på dette tidspunktet og en nærmere gjennomgang av denne informasjonen, ble det vurdert at tilkoblingene i kum 41 i R. vei ikke lenger var aktive. Det ble derfor besluttet å kjøre strømmen ubrutt gjennom kum 41.

Kommunens kartverk viste at avløpsledningen fra [Boligen saken gjelder] på det tidspunktet var tilkoblet felles avløpsledning i [gate T.], slik det også vises i salgsoppgaven for [Boligen].

(...)

På bakgrunn av nye opplysninger som vi mottok høsten 2021 er kartet nå oppdatert og vårt kart viser at [Boligen] er tilknyttet i kum 41 i R. vei. Når kommunen renoverer kommunale ledninger sendes det også pålegg til abonnentene om renovering av private tilknyttede ledninger der disse ikke er tette, er for gamle eller ikke har en tilfredsstillende standard. Disse påleggene sendes med hjemmel i Forurensningsforskriften. Et slikt pålegg vil nå også være aktuelt for [Boligen].

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke var kjent med det påberopte forholdet. Selger skal ikke hatt problemer med avløpsnettets utenom ved én anledning i desember 2014. Dette forholdet skal ha blitt utbedret av faglærte.

Foretaket har fremlagt et pristilbud fra firma G. Foretaket opplyste at firmaets mandat var å beregne kostnader for avløpsledning ut fra kartet som fremgikk av salgsoppgaven, og som uansett var påregnelig for kjøper, og deretter beregne kostnadene for avløpsledning fra boligen og frem til den reelle kummen. Ifølge foretaket utgjorde differansen på de to strekningene kr 275 000 inkl. mva., og foretaket anførte at merkostnadene for kjøper var lik denne summen.

Kjøper var uenig i at pristilbudet fra firma G. kunne legges til grunn, og viste til en rekke usikkerhetsmomenter som det ikke var tatt høyde for i tilbudet.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at ledningsstrekket som kjøper ble ansvarlig for var mer enn dobbelt så langt som forventet ut fra salgsdokumentene. Det ble også vist til at den alminnelige kjøper brydde seg om kostnader i den størrelsesorden det var snakk om i saken, og det ble understreket at det var merkostnadene ved å måtte utbedre mer enn det som var angitt i salgsoppgaven som var det sentrale i saken.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger i saken, jf. avhl. § 3-8. Foretaket anførte subsidiært at kjøpers krav om prisavslag var for høyt. Det ble anført at det kun var merkostnadene ved at det måtte graves litt lenger, og materialkostnader til ekstra avløpsrør, som kunne danne utgangspunktet for utmåling av prisavslaget. Videre anførte foretaket at det skulle foretas et standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som følge av uriktige opplysninger om avløp ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger om boligens avløpsledning, herunder om tilkobling til offentlig avløp, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda legger til grunn at ledningskartet i salgsoppgaven viser at boligens avløpsledning er omkring 70 meter til påkoblingspunktet, mens den faktiske lengden på avløpsledningen frem til kommunalt påkoblingspunkt er cirka 170 meter. Videre var det ved salget opplyst at boligen har "*offentlig avløp*" via privat stikkledning. Etter overtakelse av boligen ble det avdekket at avløpsledningen var frakoblet det kommunale avløpspunktet.

På denne bakgrunn finner nemnda det klart at det er gitt en uriktig opplysning både om avløpsledningens lengde, samt om at boligen var tilkoblet offentlig avløp. Det vises til sekretariatets begrunnelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken er det ikke i salgsdokumentene gitt opplysninger om avløpsledningens alder, og det legges da til grunn at den er fra byggeår. På tidspunktet for avtaleinngåelsen var avløpsledningen 55 år. I tilstandsrapporten tilknyttet boligsalget i denne saken er sanitetsinstallasjoner, generelt, gitt TG 1. Tilstandsvurderingen gir generelle opplysninger om teknisk levealder for plastsluk/avløpsrør og støpejernssluk/avløpsrør. Sett hen til den levetiden som der angis, nærmer avløpsledningen seg maksimal forventet levetid. Slik sekretariatet ser det, må det anses som påregnelig for kjøper at det ville kunne oppstå utbedringsbehov tilknyttet avløpsledningen kort tid etter overtakelsen. Et slikt utbedringsbehov for ca. 70 meter av avløpsledningen var påregnelig.

Til sammenligning vises det til FinKN 2021-1179 hvor det ifm. et salg av en 70 år gammel bolig ble opplyst at den var tilkoblet offentlig vann og avløp, og at det var påvist en utvendig kum med ukjent funksjon. Etter overtakelsen opplevde kjøper flere tilbakeslag fra avløpet i kjelleren, og det ble påvist at den utvendige kummen var en septikkum. Avløpsanlegget og ledningene var tilnærmet fullstendig nedbrutt. Nemnda ga

foretaket medhold, og kom til at forventet restlevetid ble avgjørende i saken. Det ble vist til at nemndspraksis kan forstås som at det er av betydning om bygningsdelen nærmer seg maksimal forventet levetid, eller om maksimal forventet levetid allerede må antas passert.

Selv om utbedring av avløpsledningen i denne saken langt på vei kan ha fremstått som påregnelig, vil vi bemerke at mangelen knytter seg nettopp til avløpsrørets lengde, og dermed også hvor store kostnader en utbedring av ledningen ville medføre. Slik sekretariatet ser det, vil en uriktig opplysning om ca. 100 meter med avløpsledning være en opplysning som er egnet til å virke inn på avtalen. De store kostnadene til utbedring i denne saken underbygger dette. Også opplysningen om offentlig tilkobling må anses som kjøpsmotiverende. Etter en samlet vurdering har sekretariatet kommet til at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Selv om det ut fra de foreliggende opplysningene hefter usikkerhet ved utbedringskostnadenes størrelse, finner nemnda det sannsynliggjort at kostnadene uansett er så vidt høye at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises i denne forbindelse blant annet til at foretaket i brev av 28.11.23 har anført at prisavslaget ikke kan settes høyere enn kr 275 000, noe som etter nemndas skjønn underbygger at utbedringskostnadene ikke er bagatellmessige. Nemnda viser også til at det er foretaket som har bevisbyrden for at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt, og nemnda kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Da kjøper har anmodet om at nemnda ut fra den foreliggende bevissituasjonen avstår fra å ta stilling til prisavslagets størrelse, tar nemnda ikke stilling til utmålingsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).