

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-552

24.6.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om offentlig avløp – utmåling av prisavslag – verdiminus/restlyte? – avhl. §§ 3-8, 4-12, og 4-14.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper den 15.6.21. I salgsprospektet og i tilstandsrapporten ble det opplyst at eiendommens avløpsrør var tilknyttet kommunalt ledningsnett. Etter overtakelsen merket kjøper vond lukt og oppdaget at septiktanken var utdatert. Kommunen avkreftet senere at avløpsrørene var tilkoblet kommunalt avløpsnett, og megler bekreftet at det var gitt feil opplysning. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger, og fremsatte krav om prisavslag for både nødvendige utbedringskostnader, samt en estimert verdiforringelse. Foretaket bestred ansvar og anførte bl.a. at kjøper kjente eller måtte kjenne til at boligen hadde septiktank på bakgrunn av øvrige opplysninger, subsidiært at det ikke forelå uriktige opplysninger. Under enhver omstendighet ble prisavslagskravet bestridt. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag samlet kr 513 249, samt erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000 og dokumentavgift, i tillegg til rente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i oppført i 1984.

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

Stor enebolig over 2 plan med utendørs svømmebasseng

(...) Øvrige opplysninger fra selger:

Vi har en ekstra pumpe til overvann til kloakk som må tømmes en gang i blant.

(...) Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst både via kommunal vei og privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

(...) Eiendommens utgifter

Kommunale avgifter er kr 9 334,- for inneværende år. I dette inngår:

Feiing 463,23 kr

Renovasjon 3 049,98 kr

Slam 1 710,45 kr

Vann 4 111,00 kr

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, beplantninger, hellelagte arealer og gruslagt gårdsplass. Parkering på tomt. Etablert uthus m/vedskjul. Enebolig er bygget 1984 og bygget etter forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte levetidsbetraktninger.

VVS ble gitt TG 2, og fra tilstandsrapporten hitsettes bl.a.:

Avløpsrør fra byggeår tilknyttet offentlig nett. Materialtype av plast.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Hovednettet er eldre. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført.

Tg er satt med tanke på tiltenkt funksjon for innvendige rør ved en visuell observasjon.

Forventet levetid for plastrør er 25-50 år

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid boligen siden 2001. Selger krysset av "Nei" spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.4.21, og overtatt av kjøper den 15.6.21.

Den 25.9.21 opplevde kjøper dårlig lukt i deler av huset, og oppdaget at septiktanken var utdatert.

Den 16.11.21 sendte kjøper en e-post til megler og etterspurte opplysninger. Megler svarte følgende i e-post samme dag:

Jeg har sjekket opp, og her er det dessverre blitt gjort en feilopplysning. Jeg legger ved korrekte opplysninger om avløpsnettet. Hvis dere ønsker å reklamere til selgers forsikring, så gjøres dette til (...)

Reklamasjon ble fremsatt til foretaket den 23.11.21.

Kjøper sendte også e-post til kommunen for å avklare hva slags avløpsanlegg eiendommen hadde. Kommunen svarte følgende i e-post av 1.12.21:

Det er ikke riktig at avløpsnettet er tilkoblet kommunalt avløpsnett. Vi har registrert kommunal vannledning tilknyttet eiendommen, og privat avløpsanlegg – infiltrasjonsanlegg med slamavskiller(septik). Det er ikke utført tilkobling av tidligere eier.

I 2013/2014 var det planlagt kommunal avløpsledning i området, men dette ble ikke gjennomført. Det er heller ikke planlagt i nærmeste fremtid per i dag.

Kjøper innhentet en vurdering fra takstmann H. av 5.5.22:

Kjøper har fått opplyst om at denne eiendommen var tilkoblet offentlig kloakk/avløp. Det står i både salgsprospekt og i boligsalgsrapporten at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Det stemmer ikke. Det som er avløpssystemet er et eget privat anlegg, mest sannsynlig en septikk kum og et sandfilter anlegg fra 1984 som er bygge år. Ut ifra levetidsbetraktninger så er dette anlegget modent for utskifting. X. kommune har også bedt om at slike anlegg skal skiftes ut til noe som er sikrere og mer miljøvennlig Det er ingen tvil om at det er bedre å være tilknyttet et offentlig anlegg og bare ha ansvaret for en stikk ledning som ligger på egen eiendom, enn for et eget avløpssystem.

Under tegnede mener at dette er en minus verdi for eiendommen og at opplysningene som fulgte for kjøpet ikke er riktige.

(...)

For å få etablert et infiltrasjonsanlegg med 3 kamre, 4 m3 stor kum, som er det en husholdning kan klare seg og at stedlige masser kan ta imot gråvannet så ligger slike kostnader på minst 150.000 til 200.000 inkl tilsåing og istandsetting. Massene i området har blitt undersøkt tidligere og man har funnet ut at de er egnet for et infiltrasjonsanlegg

Hva de årlige kostnader er med dette private infiltrasjonsanlegget kontra et offentlig anlegg er noe mer, men akkurat kronebeløpet er ikke godt å si. Det er vanligvis ikke så mye mer kostnader med et infiltrasjonsanlegg. For å få eksakte priser så anbefales det å innhente inn minst 2 priser fra aktører i området.

Kjøper innhentet deretter pristilbud for utskifting av septiktanken fra E. AS på kr 218 125. I tillegg ville det påløpe utgifter til ny plen som følge av oppgraving. Kjøper fikk pristilbud på kr 33 000 (kr 165 x 200 kvm). Forholdet ble utbedret og utgiftene endte på kr 263 249, jf. fremlagte fakturaer.

Kjøper innhentet også en verdivurdering fra eiendomsmegler T., som estimerte at de uriktige opplysningene utgjorde en verdireduksjon for eiendommen på kr 250 000.

Selger har opplyst følgende i sin tilbakemelding til foretaket:

Hei. Vi forklarte på visning om at det er en ekstra pumpe i septiktanken som vi brukte til å tømme for overvann. Sa det også på dagen dem tok over. I skjema nøkkelinformasjon har vi skrevet det. Sender med brev som er innhentet fra kommunen

Foretaket har også innhentet kommentar fra megler som gjennomførte salget av eiendommen, og på bakgrunn av hans samtaler med selger og observasjoner på overtakelsen betvilte han ikke selgers opplysning om at forholdet ble diskutert på visning.

Kjøper har bestridt at det på visning eller på overtakelsen ble opplyst at det lå en septiktank på eiendommen.

Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger om at eiendommen var tilknyttet offentlig nett, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har bestridt at det kom frem opplysninger som korrigerer de uriktige opplysningene under visningen eller overtakelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd og andre ledd på hhv. kr 250 000 for verdiforringelsen og kr 263 249 for etablering av nytt septikanlegg, i tillegg til krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter på kr 4 000 (egenandel) og dokumentavgift, og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper kjente eller måtte kjenne til at boligen hadde septiktank på bakgrunn av øvrige opplysninger i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-10. I alle tilfeller anførte foretaket at det var reklamert for sent, da forholdet var et tema på overtakelsen, jf. avhl. § 4-19. Subsidiært kunne foretaket ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Foretaket har vist til at den uriktige opplysningen om avløpsrør tilknyttet offentlig nett var korrigert ved at det to steder i salgsdokumentasjonen ble informert om utgifter knyttet til slam, samt opplyst om "*en ekstra pumpe til overvann til kloakk som må tømmes en gang i blant*". Foretaket har bestridt at innvirkningskriteriet var oppfylt, og viste til at kjøper måtte påregne at rørene var 37 år gamle. I alle tilfeller ble det bestridt at kjøper kunne få dekket både verdiminus i tillegg til utbedringskostnader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 som en følge av uriktige opplysninger om offentlig avløp, jf. bl.a. FinKN 2018-647 og FinKN 2024-18. Prisavslaget ble skjønnsmessig satt til kr 300 000 på bakgrunn av meglervurdering og pristilbud, jf. avhl. § 4-12. Kjøper ble tilkjent erstatning for egenandel av advokatutgifter og dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og tiltrer begrunnelsen. Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har nemnda

– som sekretariatet – vært noe i tvil. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 250 000 for verdiforringelsen og kr 263 249 for etablering av nytt infiltrasjonsanlegg på eiendommen – totalt kr 513 249.

Sekretariatet har funnet utmålingen noe krevende. Kjøper måtte ved salget påregne at avløp (gitt TG 2) var fra byggeåret 1984, og dermed at det ville kunne påløpe kostnader til oppgradering av dette. Det må tas i betraktning at kjøper ved utbedringen får et helt nytt avløpsanlegg med forlenget levetid. Når det gjelder verdivurderingen som er fremlagt, er det noe uklart for oss hva som konkret ligger til grunn for denne vurderingen, og vi kan vanskelig se at det er sannsynliggjort verdiforringelsen (eller "restlytet") vil være så høyt som kr 250 000. Sekretariatet finner at prisavslaget må fastsettes skjønnsmessig på bakgrunn av meglervurdering og pristilbud. Sekretariatet finner at det samlede prisavslaget passende kan settes til kr 300 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda mener det er utfordrende å utmåle prisavslag for skifte av en septiktank i et tilfelle der avviket ikke egentlig gjelder feil ved septiktanken – men at den i det hele tatt eksisterer. Samtidig mener nemnda at det er urimelig at kjøper må bære risikoen for en septiktank med utløpt levetid. Nemnda finner derfor å kunne utmåle prisavslag i tråd med utbedringskostnaden på kr 263 249. Det må etter nemndas oppfatning også hensyntas at dette forholdet mest sannsynlig vil representere et varig verdiminus ved boligen. Dette verdiminuset må likevel bedømmes ut fra at septiktanken nå blir helt ny. Nemnda finner derfor ikke å kunne legge til grunn kr 250 000, slik eiendomsmegler T. antyder i sin uttalelse av 20.6.22. Nemnda finner i stedet at verdiminuset skjønnsmessig kan settes til kr 100 000. Samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 blir dermed kr 363 249.

Om erstatning etter avhl. § 4-14 har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har krevd dekning for egenandel på kr 4 000 for juridisk bistand, og dette tilkjennes, jf. avhl. § 4-14, se bl.a. FinKN 2022-656.

Kjøper tilkjennes også erstatning for dokumentavgift på kr 7 500 tilsvarende 2,5 % av prisavslaget, jf. Rt. 2010 s. 1395, FinKN 2022-672, FinKN 2019-362 og FinKN 2018-107.

Nemnda slutter seg til dette, dog slik at erstatning for dokumentavgift endres til kr 9 081.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).