

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-692

20.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – avløpsrør – risikoopplysninger – TG 2 – avhl. § 3-2.

En enebolig oppført i 1985 ble solgt for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.23. Boligen ble beskrevet som en *"eldre enebolig som trenger oppussing"*. Ved salget ble det opplyst at selger hadde hatt tilbakeslag i sluket i badet ved 2 anledninger, og at det var noe dårlig fall på avløpet fra kjelleretasjen. Utvendige vann- og avløpsledninger var gitt "mørk" TG 2 (*"Avvik som kan kreve tiltak"*). Det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert, og at plutselige skader kunne oppstå på et eldre anlegg. Kort tid etter overtakelsen fikk kjøper omfattende tilbakeslag i boligens kjeller. Kjøper anførte at opplysningene om boligens avløpsrør ikke var tilstrekkelige for at kjøper måtte ha forventninger om at avløpsrøret var i så dårlig forfatning som det viste seg. Foretaket avslo kravet, og viste til at forholdet var i tråd med det som var opplyst og avtalt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 306 418, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Buskerud oppført i 1985.

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

Eldre enebolig som trenger oppussing

(...)

Enebolig bygget i 1985 med normal standard på bygget ut i fra alder/ konstruksjon.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om:

Utvendige vann- og avløpsledninger – "mørk" TG 2

Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert 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.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 1984. Selger svarte "Ja" på spørsmål om det hadde vært tilbakeslag av avløpsvann, og opplyste:

Har hatt tilbakeslag i sluk på bad i kjeller 2 ganger. Noe dårlig fall på avløp fra kjelleretg.

Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til feil/utført arbeid ved vann/avløp.

Boligen ble solgt for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.23, og overtatt av kjøper den 31.8.23.

Kjøper opplevde den 24.9.23 et omfattende tilbakeslag av vann i boligens kjeller. Kjøper tok da kontakt med L. Rørservice, som kom på befaring den 9.11.23, og foretok en kamerainspeksjon av avløpsrøret. Det ble avdekket en lang svanke på avløpsrøret, som ble antatt å være årsaken til tilbakeslaget. Rapporten oppga at det var avløpsrør i plast fra 1985.

Kjøper innhentet et pristilbud fra V. Rørservice for å bytte kloakkledning fra huset og frem til kommunal hovedledning, inkludert graving. Tilbudet var på kr 306 418 inkl. mva.

Kjøpers bygningsforsikring, Eika Forsikring, avslo ansvar for skaden.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at opplysningene som ble gitt om eldre rør og at selger tidligere hadde opplevd tilbakeslag, ikke var tilstrekkelig til at kjøper måtte ha forventninger om at avløpet var i så dårlig forfatning som det nå var avdekket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 306 418, samt forsinkelsesrenter fra 30.11.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdet ikke utgjorde et avvik fra det opplyste og avtalte, og foretaket viste til at det ble gitt risikopplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, jf. bl.a. FinKN 2024-78.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 første ledd grunnet avløpsrørenes tilstand. Boligen er oppført i 1985 og er i salgsprospektet beskrevet som en "*eldre enebolig som trenger oppussing*".

I sekretariatets vurdering heter det:

Det utvendige avløpsrøret har fått en "mørk" TG 2, som i tilstandsrapporten er definert som "Avvik som kan kreve tiltak". Byggesakkyndig har vist til at mer enn halvparten av brukstiden er passert og at plutselige skader kan oppstå på eldre anlegg. Sekretariatet viser også til at anbefalt brukstid for et utvendig avløpsrør er mellom 40-50 år, og at avløpsrøret på avtaletidspunktet var 38 år. Skaderapporten viser til at skaden har oppstått over tid, og at det foreligger en lang svanke som medfører at avløpsrøret ikke har tilstrekkelig fall.

Selger har i tillegg opplyst i egenerklæringen om tidligere tilbakeslag fra avløp, samt om "dårlig fall på avløp". Sammenholdt med boligens alder, medfører opplysningene som er gitt at det ikke er upåregnelig med kostnader til fornyelse av avløpsrøret.

Se til sammenligning FinKN 2023-683 som gjaldt en bolig fra 1984 og FinKN 2024-78 som gjaldt en bolig fra 1960 med påbygg fra 1980-tallet. I begge tilfellene var det gitt et opplysningsbilde med risikopplysninger tilsvarende denne saken her. Nemnda kom til at det ikke var grunnlag for mangel i begge saker.

Etter sekretariatets oppfatning var det ut fra opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen påregnelig for kjøper at det ville oppstå utbedringsbehov tilknyttet utvendige avløpsrør kort tid etter overtakelsen. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 3-2 første ledd.

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Slik saken er opplyst, er det ikke sannsynliggjort at boligen ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1, eller at boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente av boligen, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det vises i denne forbindelse særlig til de klare risikoopplysningene som var gitt ved salget om avløpsrørenes tilstand, herunder at selger hadde erfart tilbakeslag, samt at det var opplyst om "*dårlig fall på avløp*".

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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