

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-894

15.10.2024

Protector Forsikring ASA

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

Privat felles stikkledning og septiktank – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.7.21. Ved salget ble det opplyst at boligens vann- og avløpssystem både var fra 1985, da boligen ble ombygget og fra byggeåret 1954. Det ble videre opplyst at boligen hadde tilknytning til offentlig vann og avløp med privat stikkledning. I tilstandsrapporten ble ikke VVS tilstandsvurdert. Selger hadde i egenerklæringen svart "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på vann eller avløp og "nei" på spørsmål om det forelå pålegg fra kommunen vedr oljetank eller lignende. Etter problemer med tilbakeslag oppdaget kjøper at eiendommen også hadde en nedgravd septiktank. Det ble samtidig avdekket at boligens private stikkledning var påkoblet en felles privat stikkledning med naboene før den gikk videre til det offentlige vann- og avløpsnett. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger aldri opplevde problemer med septiktanken eller avløpsrørene. Foretaket viste også til at vann- og avløpsrørene uansett var gamle, slik at oppgradering var påregnelig for kjøper. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 352 041, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av felles privat stikkledning og septiktank, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1954.

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

Boligen er fra 1954, men ble omfattende renoverert i 1985, samt er løpende vedlikehold etter det, og fremstår idag som lekker og moderne. Noe renovering må likevel påregnes etter ønsker og behov.

(...)

Eiendommen (..) er tilknyttet offentlig og privat vei (eiendomsgrenser går ut i vei), offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

VVS:

(...)

Vann og avløp i bygget er fra 1985 og byggeår. Hovedstoppekran er ikke kontrollert.

Undertegnede er ikke fagmann på VVS installasjoner, av den grunn er heller ikke tilstandsgrad satt. For fullstendig tilstandsvurdering av anlegget, bør faggodkjent rørlegger eller lignende rekvireres.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.330 er teknisk levetid for: Kobberrør 25-100 år. Anbefalt brukstid 50 år. 30 år for kveil/prisolrør. Galvaniserte stålrør. 15-30 år. Anbefalt brukstid 20 år. Beredere: 15-30 år. Anbefalt brukstid 20 år. Armaturer: 15-25 år, anbefalt brukstid 15 år. Plast og støpejernssluk: 25-75 år, anbefalt brukstid 50 år.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1978, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, og på spørsmål om kjennskap til pålegg fra kommunen eller lignende.

Boligen ble solgt for kr 7 100 000 ved kjøpekontrakt signert den 20.7.21, og overtatt av kjøper den 5.11.21.

Etter kontroll av uavhengig takstmann høsten 2022 ble kjøper gjort oppmerksom på en "uavklar avløpstilkobling fra septiktanken". I slutten av januar 2023 opplevde kjøper at avløpsrørene gikk tett med tilbakeslag på vaskerommet. Etter videre undersøkelser med spyling og kameraundersøkelser ble det avdekket at eiendommen har en nedgravd septiktank. Kjøper engasjerte deretter N. Maskin AS for gravearbeider. Etter oppgraving har kjøper i tillegg til septiktanken avdekket at eiendommen hadde en privat stikkledning på ca. 30 meter som igjen var tilkoblet en felles privat stikkledning på ca. 130 meter.

Kjøper reklamerte over forholdet den 27.1.23. Som dokumentasjon har kjøper bl.a. vedlagt en rapport etter kamerainspeksjon fra S. Renovasjon AS og faktura fra N. Maskin AS på kr 183 723.

Kjøper har videre vedlagt kvitteringer for tetting av septiktanken med pukk på kr 3 744, og faktura fra C. rør AS for innvendige rørleggerarbeider på kr 33 764. Kjøper krevde også kr 80 750 for diverse egeninnsats.

S. Renovasjon AS oppga bl.a. følgende i sin rapport:

Tett kloakk rør spyling -2 ganger den 21.01.2023 og 23.01.2023 og kamera inspeksjon den 23.01.2023.

Etter spyling første gang rør var åpent. Etter kamera inspeksjon i kloakk rør funnet vi at rør er nesten tett igjen – derfor måtte vi spyle en gang til. Etter kamera inspeksjon funnet vi 1 stål rør mye rust.

2 betong rør ekstremt mye sand i 3 første metrene fra slukk – det betyr at er vanlomma der og sand samle seg der. 3. ekstremt mye korrosjon i rør. 4 nesten hver skjøt er forskjøvet og frakoblet – derfor er så mye sand inni rør.

5 på ca. 6 m rør var tett etter 2 dager – det er sprekk og hull i bunn – dette kan tette seg veldig fort igjen i kort tid. 6 kamera inspeksjon betong rør i septiktank (vi trodde kanskje det er utløp)– mye stein kunne ikke kjøre kamera mer en ca. 3 meter -rør er ikke i bruk.

7 kamera inspeksjon fra slukk ved inngangen til kjeller – etter ca 50 cm bum stopp – ikke tilkoblet. 8 kamera inspeksjon tak nedløp – betong drenerings rør -hver skjøt forskjøvet -kunne ikke kjøre kamera lengre enn ca. 11m.

Vi anbefale lege alt på nytt og koble til kommunale ledning.

Foretaket har forklart at selger har hatt kjennskap til septiktanken, men at selger ikke har opplevd noen problemer med denne eller mottatt noen form for pålegg fra kommunen.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at det var upåregnelig at boligen hadde en septiktank og at denne var tilkoblet en 130 meter lang felles privat stikkledning. Selger var kjent med septiktanken og måtte også ha kjent til ordningen med felles privat stikkledning. Kjøper mente at forventningene var en kort privat stikkledning gjennom egen hage slik det var vist på kommunens tekniske kart. På samme grunnlag har kjøper anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 352 041 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble gitt tilstrekkelige opplysninger om privat stikkledning, jf. avhl. § 3-10, jf. § 3-1. Videre har foretaket anført at kumlokket til septiktanken var synlig for kjøper før avtaleinngåelsen. Foretaket har også anført at lengden på den private stikkledningen og den felles private ledningen var kjøpers risiko all den tid det ble opplyst om at boligen hadde privat stikkledning. Foretaket kunne heller ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da rørene var gamle slik at vedlikehold var påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet bemerket at mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget ikke hadde virket inn på avtalen, bl.a. som en følge av boligens alder og opplysninger ved salget, og viste til FinKN 2021-1179. Utbedringskostnadene var ikke vesentlige, hverken kvantitativt eller kvalitativt sett. Det forelå dermed ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet lengden av og tilstanden til privat stikkledning samt forekomst av septiktank.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I vurderingen heter det:

Det at stikkledningen ikke ligger slik den vises på kommunens kartløsning tilsier at selger ikke har hatt kjennskap til forholdet. På den andre siden har selger bebodd eiendommen siden 1978. Botiden tatt i betraktning og når en felles stikkledning fordrer et felles vedlikeholdsansvar med øvrige ledningseiere finner vi det sannsynliggjort at selger også har kjent til den felles private stikkledningen. Se til sml. FinKN 2021-1179 hvor nemnda også la avgjørende vekt på selgers botid.

Spørsmålet er etter dette om innvirkningsvillkåret er oppfylt, jf. avhl. § 3-7.

Det er på det rene at rørsystemet var gammelt slik at oppgraderinger var påregnelig for kjøper og vi forstår det slik at kjøper også erkjenner dette – det er imidlertid omfanget og lengden på rørene kjøper opplever problematisk.

Når det gjelder septiktanken er denne i utgangspunktet upåregnelig for kjøper. Når det er sagt forstår vi det slik at kostnaden ved å få sanert septiktanken med pukk isolert sett var beskjeden når avløpsrørene først ble oppgradert. Således kan heller ikke et fremtidig rettingspålegg fra kommunen være særlig relevant. Vi kan derfor ikke se at kjøpsavtalen hadde blitt inngått på andre betingelser dersom selger hadde opplyst om septiktanken.

Videre kan vi ikke se at lengden på rørsystemet inkludert felles stikkledning er egnet til å innvirke på avtalen. Kjøper fikk opplysninger om at eiendommen hadde privat stikkledning. Selv om kjøper ikke så for seg at boligen hadde en privat felles stikkledning ligger dette fortsatt innenfor det risikobilde kjøper har overtatt, herunder ble ikke kjøper lovet en "kort" stikkledning. Dette til forskjell fra FinKN 2024-18 hvor nemnda kom til at den avvikende lengden på stikkledningen utgjorde en mangel. Her bemerker vi at den aktuelle boligen heller ikke var tilkoblet offentlig avløp selv om det ble opplyst om dette, samt at sanitetsinstallasjoner ble vurdert til TG 1.

I nærværende sak er det videre sekretariatets klare oppfatning at felles privat stikkledning er en normal løsning. Ved et slik realsameie vil kjøper også kun hefte for en forholdsmessig del og løsningen kan derfor være økonomisk gunstig. Etter en konkret vurdering har vi kommet til at kjøpers vedlikeholdsansvar ligger innenfor det forventbare ved kjøp av en eldre bolig hvor det blir opplyst om privat stikkledning. Se til sml. FinKN 2021-1179 hvor nemnda også la stor vekt på at avløpsrørene uansett hva hadde et større vedlikeholdsbehov.

Nemnda har i den videre vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sjøvold – bemerk:

Flertallet er enig i sekretariatets begrunnelse, og tiltrer denne. Det er etter flertallets syn ikke anført noe i kjøpers nemdsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Flertallet har ved sin vurdering blant annet sett hen til FinKN 2023-110. Men slik flertallet ser det ligger vår sak annerledes an, blant annet fordi det i saken fra 2023 var en septiktank i aktiv bruk som måtte tømmes med jevne mellomrom, noe som ikke er tilfelle i vår sak.

Flertallet har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. For ordens skyld bemerket flertallet også at det heller ikke er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men flertallet kan ikke se at denne anførselen kan føre frem. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som flertallet slutter seg til.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har kommet til at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Det sentrale for mindretallet er den usikkerheten som for den alminnelige kjøper følger med en slik opplysning om at det eksisterer en nedgravd septiktank på eiendommen, herunder usikkerhet knyttet til fremtidige pålegg om fjerning/sanering og kostnader forbundet med dette. Mindretallet viser videre til FinKN 2023-110 hvor en samlet nemnd vektla nettopp denne usikkerheten i innvirkningsvurderingen, jf. følgende uttalelse: *"Videre kan risikoen for fremtidige pålegg om fjerning av tanken skape en usikkerhet blant potensielle kjøpere"*. Gitt flertallets konklusjon finner mindretallet ikke grunn til å utmåle noe prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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