

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-945

22.10.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – 59 år gammel bolig – feil ved avløp – opplyst om *"utvendig skifte av soilrør til avløpskomm"* i 2018 – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 1963 ble solgt for kr 3,4 mill. i juli 2022. Det ble opplyst at eiendommen hadde avløp via privat septiktank. Boligens avløpsrør ble gitt "mørk" TG 2 (*"Avvik som kan kreve tiltak"*), og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det ble videre opplyst at tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmet seg, at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Selger opplyste i egenerklæringen at det hadde vært feil ved vann/avløp, og oppga: *"Utvendig skifte av soilrør til avløpskomm – utført i 2018"*. Kjøper oppdaget om lag ni måneder etter overtakelsen at det kom kloakkvann inn i kjelleren, og det ble påvist brudd på røret som gikk ut fra septiktanken. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og anførte at det ved salget ble opplyst om nye utvendige avløpsrør fra 2018, og at det også forelå opplysningssvikt fra selger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var opplyst at alle avløpsrør ble skiftet i 2018, og at rørbruddet kunne ha oppstått etter risikoens overgang. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 112 486, takstutgifter kr 14 625, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløp, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1963.

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

Eiendommen er tilknyttet privat avløp. Det er slamtømming på eiendommen som kommunen står for, og blir betalt i de kommunale avgiftene. Selger har blitt informert for mange år tilbake at det på et tidspunkt vil komme pålegg om tilkopling til offentlig avløp. Det er ikke bestemt av kommunen når dette skal gjennomføres, men ny eier må påregne arbeid og kostnad for dette.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde bodd 33 år i boligen. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved vann/avløp, og oppga:

Utvendig skifte av soilrør til avløpskomm – utført i 2018

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp. Selger opplyste videre bl.a. følgende i egenerklæringsskjemaet:

Krav om påkobling til offentlig klokakknnett

Selger opplyste også om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld og viste bl.a. til "Tilkobling offentlig kloakknnett".

I SMS til kjøper fra eiendomsmegler av 20.6.22 fremgikk følgende:

Vedrørende [Adresse]-prospekt er oppdatert: Eiendommen er tilknyttet privat avløp. Det er slamtømming på eiendommen med utslipp og blir betalt i de kommunale avgiftene. Selger har blitt informert for mange år tilbake at eiendommen på et tidspunkt skal tilknyttes det kommunale avløpsnett. X. Kommune uttaler på telefon per 20.06.2022 at det ikke foreligger noen planer eller pålegg på denne eiendommen.

I tilstandsrapport datert 14.6.22 fra takstmann T. fremgikk bl.a. følgende:

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat septiktank.

Boligens avløpsrør ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det fremgikk følgende:

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast) og noen avløpsrør av stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Boligens vannledninger og drenering ble gitt "mørk" TG 2. Det ble bl.a. opplyst at dreneringen muligens var fra byggeår.

Boligen ble solgt for kr 3,4 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 12.7.22.

Det er fremlagt korrespondanse mellom kjøper og selger fra april og juli 2023. Kjøper skal bl.a. ha opplyst selger om følgende:

Mandag denne uken skjedde det noe ganske ubehagelig i kjelleren (...). Etter et par dager med mye regn begynte det å komme vann opp av sluket på vaskerommet i kjelleren, før det også begynte å piple vann opp gjennom kjellergulvet, både i rommet med betonggulv og etter hvert også i rommet med parkett.. Vi lurte på om dette har skjedd tidligere? Vi var forberedt på noe fukt, slik som nevnt i tilstandsrapporten, men en oversvømmelse hadde vi ikke ventet oss. Heldigvis fikk vi tatt unna alt vi oppbevarte i kjelleren før det ble for ille. Vi skal få det vurdert av fagfolk til uka, og så følger evt. en reklamasjon, avhengig av hva som kommer frem da. Det står også i tilstandsrapporten at avløpsrøret ble byttet i 2018. Vi lurte på hvorfor dette ble byttet, og hvem som utførte jobben.

(...)

De fant ut at mye vann kom fra septiktanken. Den ble ikke tømt riktig og den hadde et ekstra rør som ledet mot huset. Hovedvannledning var også lekk. Forsikringen vår ville ikke dekke oversvømmelsen, da de mente det ikke var et nyoppstått problem. Mulig at det er en sak for din husselgerforsikring, men vi får se.

(...)

Ja, alt dette ble oppdaget da det ble gravd grøft rundt huset i forbindelse med drenering. Dette kunne jo verken du eller vi se tidligere siden det var under bakken.

I korrespondansen skal selger bl.a. ha opplyst følgende:

Jeg har aldri opplevd noe som dette - da ville jo også gulv/parkett vært preget at vannet. I 2018 ble (soil/bettong) byttet pga slitasje/aldring - dette var kloakkrør/overvann.

Kjøper reklamerte til foretaket i august 2023:

Etter at vi kjøpte eiendommen, gjennomførte vi nødvendige oppgraderinger av dreneringssystemet rundt huset, slik som anbefalt. Under denne prosessen ble det avdekket at et rør ulovlig tilkoblet septiktanken, som førte septik inn i husets drenering. Denne ulovlige tilkoblingen ble rettet opp som en del av installasjonen av dreneringssystemet.

Dessverre, siden arbeidet med dreneringssystemet startet i midten av april, har vi opplevd gjentatte tilfeller av kloakk som strømmer inn i kjelleren. Først kontaktet vi selgeren den 28. april og varslet om problemet. Undersøkelser avdekket den tidligere nevnte ulovlige tilkoblingen, og den ble umiddelbart korrigert innen utgangen av mai. Da fikk vi vite at røret ut fra septiktanken så åpent ut og at alt skulle være i orden. På det tidspunktet var vi optimistiske med tanke på at oppgraderingen av dreneringssystemet og tetting av det ulovlige røret ville løse problemet.

Beklageligvis ble vår optimisme kortvarig, da det igjen strømmet kloakk inn i kjelleren i begynnelsen av august. Etter å ha hastetilkalt tømmebil for å tømme septiktanken sa selskapet som tømte den at det så ut til at septiktankens dreneringsfelt ikke fungerer som det skal. Dette har siden ført til hyppige oversvømmelser av septiktanken.

Vår mistanke er at dreneringsfeltet for septiktanken har vært dysfunksjonelt lenge, men at dette har vært kamuflert av den ulovlige tilkoblingen til dreneringen.

Tilstandsrapporten for eiendommen ga ikke detaljert informasjon om septiktanken, bortsett fra at kommunen tømmer den én gang i året. Imidlertid har vi blitt tvunget til å kontakte kommunen flere ganger for ekstra tømming av septiktanken den siste tiden, noe som har blitt svært kostbart.

Da dette problemet ikke var nevnt i tilstandsrapporten og ei heller var å forvente, ønsker vi å reklamere på kjøpet for prisreduksjon tilsvarende kostnader for å fikse problemet, samt utgiftene for å stenge det ulovlige røret og ekstra tømmebilkostnader.

Det ble fremlagt rapport av 7.9.23 fra B. AS hvor det bl.a. ble påvist et brudd på røret fra septiktanken, og at røret endte i et stort hull ca. en meter fra tanken.

I befarringsrapport datert 31.10.23 fra takstmann J. fremgikk bl.a. følgende:

Om oppdraget

Se på privat avløpsanlegg, som gikk tett 05.08.2023 Det ble oppdaget tilbakeslag av kloakkvann på vaskerom 05.08.2023 - eier opplyser om at vannet sto ca. 5cm over slukrist.

Beskrivelse av anlegget

Eldre privat avløpsanlegg, antakelig fra da boligen var ny 1964.

- Slamskiller med ett kammer.

- Rør (betongrør) fra slamskiller med utslipp til helårs vannførende respirant.

Anlegget har i hovedsak standard fra byggeår, kun opplyst at innløpsrør byttet - i følge opplysninger ca. 2018

Det ble ved langsgraving av utløpsrør også oppdaget at det har vært gjort stedvise reparasjoner her, da det er lappet inn nyere rør. Alder på de innlappede delene er vurdert av rørleverandør (P. AS) til å være produsert etter august 1990, og mest sannsynlig i oktober 1992 Det opprinnelige røret er svært forvitret.

(...)

Andre forhold

Ved oppgradering av boligens drenering oppdaget huseier at et rør fra dreneringen var ført inn i slamskilleren, dette ble koblet vekk. Det tilkoblede røret lå lavere enn kloakkinnløpet. Samtidig ble innløpsrør byttet på nytt siden de allerede hadde gravd opp. Når eier oppdaget kloakkvann på kjellergulvet ble tømming av tank og kamerakjøring av utløp rekvirert. Etter tømming oppdaget eier at overflatevann kom inn via utløpsrør, røret ble kamerakjørt og brudd på/tett utløp konstatert ca. 1m fra tanken. Bytte av utløpsrør ble derfor rekvirert. Det er grunn til å tro at det over tid kan ha vært avløp fra anlegget, men at avløpsvann i stedet har fulgt drenerør frem til sammenkoblingen mellom disse ble fjernet.

Utbedringskostnader ble i befaringsrapporten estimert til kr 98 000, inkludert graving og legging av nytt rør fra slamskiller til samleikum på jordet, spyling/tømming/rørinspeksjon og utgifter til takstingeniør.

Det ble fremlagt e-post av 19.10.23 fra P. AS, som indikerte at røret ble produsert i oktober 1992.

Kjøper fremla fakturaer av 31.5.23 og 30.9.23 på hhv. kr 5 922,50 inkl. mva. og kr 9 071,25 inkl. mva. for bl.a. slamtømming og rørinspeksjon. Videre ble det fremlagt faktura av 27.6.23 på kr 267 509,50 inkl. mva., hvorav kr 6 500 inkl. mva. for "Rep kloakk, tetting av rør, smusstillegg".

J. Entreprenør oppga den 17.10.23 kostnader på kr 83 250 inkl. mva. for graving og fylling av grøft for nytt avløp fra bolig, for rør og deler til nytt avløp inkl. ny komtopp ved tilkobling og for singel til omfylling av rør.

Foretaket fremla en skisse som viste forskjellen på innløpsrør og utløpsrør fra slamavskiller.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende om saken:

Dette er en trist sak. Jeg har bodd i huset i 33 år uten å oppleve noe som dette - noen gang. Det har jeg også forklart kjøper ved henvendelser fra dem. Det som er gjort i min tid som eier er utskifting av soilrør fra septikk kummen og inn - da disse var utslitt. Dette oppdaget vi ved dårlig avtrekk i toalettet på bad i kjeller. Arbeidet ble selvfølgelig satte bort til fagfolk - noe nye eiere har fått opplyst flere ganger. Det faller vel også på sin urimelighet at jeg har bodd i et hus med kloakk flytende inn uten å utbedre saken.

(...)

På starten av 90 tallet hadde jeg to små barn og det som skjedde av eventuelle utbedringer på eiendommen var det ikke jeg som sto for. Hadde jeg visste at noe ble byttet utover det som ble gjort da jeg var eier av eiendommen i 2018 så ville jeg opplyst om dette ved takst av eiendommen.

Foretaket har opplyst at selger heller ikke kjente til at det var tilkoblet et drenerør til septiktanken.

Kjøper har fremlagt rapport av 3.9.24 fra takstmann W., som ga følgende konklusjon:

Konklusjonen for manglende å presise opplysninger i NS 3600 Takstrapport fra (takstmann T.).

Er at opplysninger fra egenerklæringen ikke er hensyntatt i takstrapporten og gir en oppfatning av tilstanden på avløpsrør i boligen kommer frem i taksten ved siste boligsalg.

Dagens eier har tolket tilstandsrapporten etter NS 3600 som en rapport som beskriver boligen sin stand (..)

Takstmann W. estimerte utbedringskostnader på kr 171 563 inkl. mva.

Foretaket fremla en kommentar fra takstmann Ø., som ikke var enig i vurderingen til takstmann W. Foretaket bemerket at takstmann W. ikke hadde vært på befaring.

Kjøper fremla deretter en e-post fra takstmann J. datert 27.9.24:

Hei, her kommer en presisering.

Avløpsvann fra boligen går til slamskiller, og føres derfra i rør videre til samleikum, videre føres vannet til helårs vannførende respirent, som i dette tilfellet er elven nedenfor.

Det er byttet rør fra slamskiller og ned til samleikum.

Det nye røret følger samme trasé som opprinnelig rør.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen tilsa at kjøper kunne forvente at boligens utvendige avløpsrør ble skiftet ut i 2018. Kjøper har videre vist til at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om de utvendige avløpsrørene, og om hvilket arbeid som var gjort på rørene i kjøpers eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 112 486, samt krav om takstutgifter på kr 14 625, og forsinkelsesrente beregnet fra 30 dager etter 14.11.23.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har bl.a. vist til at selgers opplysning i egenerklæringsskjemaet om skifte av utvendig soilrør kun knyttet seg til innløpsrøret til septiktanken, og at selger ikke hadde kjennskap til eventuelle utbedringer på utløpsrøret på 1990-tallet. Foretaket har videre vist til at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt i saken. Foretaket påpekte videre at feilen kunne ha oppstått etter risikoens overgang, og at det ikke var dokumentert når selve rørbruddet hadde oppstått. Foretaket viste til at røret var ca. 60 år gammelt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå opplysningssvikt hos selger når det gjaldt de utvendige avløpsrørene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7, og fremholdt følgende i begrunnelsen:

Slik sekretariatet oppfatter dokumentene i saken, foreligger det holdepunkter som trekker i retning av at røret som gikk ut fra septiktanken ble delvis utbedret etter 1963, sannsynligvis tidlig på 1990-tallet. Dette ble det ikke opplyst om ved salget, og under forutsetning av at det legges til grunn at det skjedde en utbedring på tidlig 1990-tallet, trekker dette i retning av at det objektivt sett foreligger opplysningssvikt om dette. Selger svarte imidlertid benektende på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp i egenerklæringsskjemaet, og skal i forbindelse med klagesaken ha gjort til foretaket [at] hun ikke har hatt kjennskap til eventuelle utbedringer av røret ut fra septiktanken. Sekretariatet vurderer saker ut fra de dokumentene som er fremlagt for oss, og slik denne saken er opplyst, er det vanskelig å ta stilling til hva selger hadde eller måtte ha kjennskap til når det gjaldt utbedring av avløpsrør forut for 2018. Uavhengig av dette kan vi ikke se at en opplysning om at røret ut fra septiktanken ble utbedret om lag 30 år forut for avtaleinngåelsen er en opplysning som er egnet til å oppfylle innvirkningsvilkåret.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda kan ikke se at det har fremkommet noe i kjøpers nemndsansmodning som røkter ved dette.

Om vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd, har sekretariatet uttalt følgende:

Det ble før avtaleinngåelsen gitt flere risikoopplysninger tilknyttet alder, både om de innvendige avløpsrørene og "anlegget", uten at takstmann i tilstandsrapporten har spesifisert hvilket anlegg eller hvilken del av avløpsanlegget han viste til. Sekretariatet kan ikke se at selve septiktanken eller de utvendige avløpsrørene er eksplisitt tilstandsvurdert i tilstandsrapporten. Ved kjøp av bolig må det legges til grunn at eiendommens enkelte bestanddeler er fra byggeåret, med mindre annet er opplyst uttrykkelig. Videre må det legges til grunn at byggeskikk fra oppføringsåret er benyttet, med mindre annet er opplyst, se bl.a. LH-2020-54177, FinKN 2020-821 og FinKN 2018-354. I mangel av andre holdepunkter, måtte kjøper i utgangspunktet, slik vi ser det, legge til grunn at septiktanken var fra byggeår, og 59 år gammel ved avtaleinngåelsen. Det samme gjelder i utgangspunktet for de utvendige avløpsrørene tilknyttet septiktanken, men forventningene til kjøper må imidlertid oppjusteres grunnet selgers opplysning i egenerklæringsskjemaet om "Utvendig skifte av soilrør til avløpskomm – utført i 2018".

Kjøper og foretaket har ulik oppfatning av hvordan denne setningen i egenerklæringsskjemaet skal forstås. Slik sekretariatet vurderer det, har begge alternativ mye for seg. Slik vi ser det, kunne selger i tillegg med fordel ha uttrykt seg tydeligere når det gjaldt dette punktet i egenerklæringsskjemaet. Vi vurderer likevel at det etter setningens ordlyd er mest nærliggende å legge til grunn alternativet om at det nettopp var skifte av rør til "avløpskomm" som ble foretatt, og ikke en utskiftning av alle utvendige avløpsrør. Kjøpers berettigede forventning ved avtaleinngåelsen var da et avløpsanlegg på 59 år, med unntak av nevnte avløpsrør fra boligen og til septiktanken, med den risikoen eldre rør og septiktank medfører, inkl. eventuelle

utbedringsbehov. Nemnda har flere ganger uttalt at kjøpers forventninger til boligens stand må ta utgangspunkt i det som ble opplyst ved salget – og ikke kjøpers egne antakelser, eller forhold som oppdages etter overtakelsen – se eksempelvis FinKN 2017-235 og FinKN 2017-090.

Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen har vi derfor, under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd i denne saken. Det vises til sammenligning til FinKN 2024-78.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig, og har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Bones – bemerk:

Flertallet viser til at opplysningen som er gitt i egenerklæringsskjemaet utvilsomt ga kjøper en forventning om at rør ble skiftet i 2018, men hva slags rør er altså omtvistet. I utgangspunktet må selger bære risikoen for uklarhet på dette punktet. Opplysningen må imidlertid ses i sammenheng med de øvrige opplysningene om avløpsanlegget: "mørk" TG 2 for avløpsrør, "eldre anlegg", "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger" samt "Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg". I en slik kontekst har flertallet, under tvil, kommet til at det samlet sett ikke kan anses som et avvik fra det forventbare at det ca. ni måneder etter overtakelsen oppstår rørbrudd og utbedringsbehov i den størrelsesorden som angitt – dvs. kr 112 486.

Flertallet slutter seg derfor også til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Mindretallet – Venås – bemerk:

Saken fremstår som et grensetilfelle, og under tvil har mindretallet kommet til at kjøper må gis medhold i at det her foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. På bakgrunn av takstrapporten i saken, legger mindretallet til grunn at det private avløpsanlegget sannsynligvis hadde brutt sammen allerede ved overtakelsen. Rapporten beskriver at utløpsrøret fra septiktanken og til fordelingskummen var "svært forvitret", og at det var grunn til å tro at avløpsvannet hadde gått i boligens drenerør i stedet for utløpsrørene.

I egenerklæringen opplyste selger om "utvendig skifte av soilrør til avløpskomm" 4 år tidligere. Tilstandsrapporten vurderte de innvendige avløpsrørene til "mørk" TG 2. Det private avløpsanlegget er fra byggeåret. Samlet sett vurderer mindretallet at kjøper fikk opplysning om at det ikke var lenge siden det hadde vært utført vedlikehold på anlegget, men at det på grunn av alderen også var forventbart med vedlikehold i tiden som kom. Mindretallet mener imidlertid at det var upåregnelig at anlegget allerede hadde brutt sammen, med behov for omgående skifte av en vesentlig del, og at det derfor foreligger en mangel.

Selve utbedringskostnadene var kr 112 486 og den første takstrapporten kostet kr 5 625. Ved utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, må det gjøres fradrag for forlenget levetid. Etter fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. § 3-1 fjerde ledd, mener mindretallet prisavslaget må settes til kr 50 000. I tillegg skal den senere takstutgiften på kr 9 000 erstattes etter fal. § 21-2, jf. FinKN 2023-567.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).