

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-1260

15.12.2025

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

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

Uriktig opplysning om slamavskiller – tatt forbehold? – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-8, 3-9 andre ledd, 3-10 og 4-12.

En hytte oppført i 1971 ble solgt for kr 2,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.5.23. Boligen ble solgt ved fullmakt. Det var opplyst ved salget at det var enkelte moderniseringsbehov og at eiendommen var tilknyttet en slamavskiller der spillvann går videre til terreng eller sjø. Det fremgikk videre i salgsoppgaven at det var «uklart hvorvidt spillvannet går til terreng eller sjø» ifølge kommunen, og at kommunen kunne kreve påkobling til sjø dersom spillvannet gikk til terreng. Salgsoppgaven oppga at boligen «selges med denne uavklarte situasjonen og overtas av kjøper for egen regning og risiko». Kjøper avdekket etter overtakelsen at eiendommen ikke hadde en slamavskiller, og at denne heller ikke gikk til sjø. Foretaket erkjente at manglende slamavskiller utgjorde en mangel, men avsto krav som gjaldt ledning til sjø, og viste til at det ble opplyst om dette ved salget. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 731 302, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 15.8.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved slamavskiller, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidseiendom på Vestlandet oppført i 1971.

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

Koselig skjærgårdsidyll (...) med tilhørende naust (...)

Hytten fremstår som meget trivelig, der det er lett å finne seg til rette. Enkelte moderniseringsbehov må påregnes. (...)

Enkelt baderom bestående av vannklosett, utslagsvask og dusjkabinett. (...)

Det er innlagt vann i hytten, som forsynes via felles, privat borehull med 8 tilstøtende naboer. (...)

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Både vannforsyningsrør og sluk er av eldre dato. Synlige kobberrør bør jevnlig kontrolleres for sprekker/lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Ved oppgradering av bad og kjøkken bør det skiftes ut avløpsrør og vannforsyningsrør. (...)

VEI, VANN OG AVLØP

- Privat vei til offentlig vei
- Vannforsyning via felles privat borehull

- Privat avløp med slamavskiller

Eiendommen er tilknyttet en slamavskiller der spillvann går videre til terreng eller sjø. Det er uklart hvorvidt spillvannet går til terreng eller sjø ifølge A kommune.

Dersom spillvannet går til terreng kan kommunen kreve at eiendommen koples til en ledning som går til sjø pga. fare for forurensing. Eiendommen selges med denne uavklarte situasjonen og overtas av kjøper for egen regning og risiko.

Det er per dags dato 9 eiendommer som får sin vannforsyning via ett privat borehull. Det betales årlig ca. kr 300,- som dekker strøm/varme og drift av vannpumpe (...)

Det er for øvrig solidarisk ansvar for drift, vedlikehold og oppgradering av felles privat vei, vann- og avløpsnett.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at eiendommen ble solgt med fullmakt:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I eierskifterapport datert 19.4.23 fremgikk bl.a.:

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt). (...)

TG 2 - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Både vannforsyningsrør og sluk er av eldre dato. Synlige kobberør bør jevnlig kontrolleres for sprekker/lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Ved oppgradering av bad og kjøkken bør det skiftes ut avløpsrør og vannforsyningsrør. (...)

Anbefalte ytterligere undersøkelser (...)

Eiendommen er tilknyttet en slamavskiller der spillvann går videre til terreng eller sjø. Det er uklart hvorvidt spillvannet går til terreng eller sjø ifølge (A.) kommune. Dersom spillvannet går til terreng kan kommunen kreve at eiendommen koples til en ledning som går til sjø pga. fare for forurensing. Eiendommen selges med denne uavklarte situasjonen og overtas av kjøper for egen regning og risiko.

Det er per dags dato 9 eiendommer som får sin vannforsyning via ett privat borehull. Drikkevannskilder som forsyner mer enn 1 husstand skal være registrert hos Mattilsynet. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på at vannlaget er registrert hos Mattilsynet.

I brukstillatelse fra kommunen av 1.6.72 vedlagt salgsoppgaven fremgikk det bl.a. at følgende arbeid ikke var ferdigstilt ved midlertidig brukstillatelse:

Kloakkledning til sjøen. Skylle- og spillvatn kan mellombels gå gjennom grøft hos [Navn], inntil felles-ledningen er lagt.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1.12.1972.

Det var også vedlagt et skriv fra kommunen av 29.3.23 hvor det fremgikk:

Vatn Egedomen er ikkje tilknytta offentleg nett.

Avløp Egedomen har ikkje avløp.

Boligen ble solgt for kr 2,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.5.23, og overtatt av kjøper den 26.5.23.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at eiendommen ikke var tilknyttet en slamavskiller, men en privat tett tank som måtte tømmes når den var full, og reklamerte den 5.6.23.

I brev fra kommunen av 22.11.23 til kjøper ble det redegjort for kontakt med megleren som gjennomførte salget i forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgaven. Kommunen oppga:

På grunnlag av dette har A kommune stadfesta at meglar sine opplysningar er korrekt.

A kommune har mottatt uriktige opplysningar frå meglar, det viser seg at egedomen har tett tank ikkje slamavskillar som opplyst. Ein tett tank skal ikkje ha gråvatn til terreng som opplyst. (Firma N) har i dag stadfesta at det er 7m³ tett tank på denne egedomen.

Det går fram av historisk arkiv frå 1970 at fritidsbustaden skulle etablerast med kjemikalietoalett.

Brukstillatelse datert 01.06.1972 har følgjande merknad: «Arbeid som ikkje er ferdig: 1 kloakkledning til sjøen (Skylle- og spillvatn kan mellombels gå gjennom grøft hos [Navn], inntil felles-ledningen er lagt.»

A kommune kan ikkje finne at det er søkt om eller godkjent tett tank på denne egedomen. Tett tank er ei løysing som A kommune ikkje vil kunne godkjenne. Med grunnlag i nye opplysningar om ikkje godkjent tett tank-løysing, vil A kommune opprette sak om mogeleg ulovleg tiltak på egedomen.

I brev av 18.1.24 opplyste kommunen at de ville kreve fjerning av tett tank, og at denne ble erstattet med slamavskiller eller minirensesanlegg, med ledning til sjø.

L VVS ga i e-post av 22.5.24 og 29.5.24 pristilbud for utbedring:

Prisen gjelder rørleggerarbeid ifm. etablering av ny slamavskiller med tilhørende kummer og rør. Ca 100 meter grøft

2m³ til fritidsbolig, vil passe best ned i eksisterende hull dersom kommunen godtar denne størrelsen kr 75 250,- inkl mva

4m³ til fritidsbolig/enebolig høyde 2200mm kr 81 750,- inkl mva

(Firma N) tømming av eksisterende tank ca 7 500 inkl mva

(...)

Hei prisen gjelder grøfttrase utslepp avløp frå fritidsbolig. det må nok på regnes sprengingsgrøft mer eller mindre hele veien. Tilrettelegging for ny 4m³ slamavskiller.

Opparbeiding av grøft for spillvannsledning inklusiv sprenging og håndtering av masser, samt asfalteringsarbeid ved kryssing av [vei] kan utføres for:

kr 620 537,50,- inkl mva

Foretaket fremla en e-post fra takstfirma I av 4.11.24:

Prisene som (L VVS) har kommet med (via mail) er ikke godt beskrevet. Hvis jeg forstår det riktig så er det snakk om en grøft m/rørøpplegg på ca. 100 m + slamavskiller på 4 m³

Hvis det er riktig at det meste av grøften må sprenges så er prisen på Kr. 620.5637,50 inkl. mva. trolig OK.

Utgjør ca. kr. 6.200,- inkl. mva. pr. lm.

Finner ikke dok. som viser at det er gjort undersøkelser og som viser at det faktisk må sprenges grøftetrase. (L VVS) kan ha rett i sin vurdering, men for meg virker det «tynt dokumentert».

Pris vedr. slamavskiller og rørleggerarbeider virker også OK.

Vedr. det som er opplyst i SO vedr. slamavskiller: Det er opplyst at komm. kan kreve at det kobles til ledning for utslipp til sjø, så da er etter mitt skjønn jobben med grøft på ca. 100 m noe som kunne påregnes.

Selve slamavskilleren med sprede-grøft er en separat løsning som er uavhengig av grøftetraseen og tilkobling til fellesledning.

Kjøper forklarte at utbedringskostnadene var kr 722 788 for anleggelse av slamavskiller samt å opparbeide grøfttrasé for å koble seg til spillvannsledningen, og kr 8 514 for søknad til kommunen.

Det ble fremlagt en SMS og et udatert skjermbilde med kostnadsoversikt over søknadsgebyr.

Kjøpers krav var til sammen kr 731 302 (kr 81 750 + 7 500 + 620 537,50 + 8 514 + 13 000).

Kjøper innhentet en nærmere beskrivelse av kostnadene som knyttet seg til rørarbeid og leveranse. I tilbud fra L VVS av 22.8.25 fremgikk:

Hei priser som følger;

4m3 slamavskiller kr 41 500,- eks mva inkl tilkobling. Inkl transport til lokasjon

110mm avløpsrør pr meter kr 221,- eks mva ferdig koblet

Kum ved tilkoblingspunkt kr 21 500,- eks mva ferdig koblet

Eventuelle søknad om tilknytning til kommunen kr 5000 eks mva

Kun rørarbeid og leveranse som tilhører dette er inkludert i dette tilbudet.

Kjøper opplyste i klagen til nemnda:

Det bemerkes at kjøper har fagbrev som tømrer i tillegg til utdanning som byggingeniør med fordypning i kommunalteknikk, dvs. vann og avløp. På visning spurte kjøper spesifikt om avløp og ble vist den angivelse septiktanken. Kjøper åpnet lokket der han kunne konstatere at tanken inneholdt det man kunne forvente i en septiktank. Ytterligere undersøkelser var ikke ansett som nødvendig basert på kjøpers faglige bakgrunn, da dette ville krevd at kjøper gikk ned i tanken.

Uavhengig av dette kan ikke dette momentet tillegges vesentlig selvstendig vekt. En kjøper må likevel kunne ha normalforventninger til kjøpsobjektet.

Hele avgjørelsen (avslaget) bygger på at avrenning til sjø ville/kunne blitt pålagt selv om hytten hadde hatt slamavskiller med spredning til terreng.

Eiendommene på hver side av kjøper har også spredning til terreng og det er ingen automatikk i at spredning i terreng må omlegges til sjø. Dersom et slikt pålegg blir gitt av kommunen må det være helt ekstraordinært da den etablerte spredningen er godkjent. Et slikt pålegg vil da være et enkeltvedtak som kjøper kan påklage.

Slik kjøper ser det kan ikke kommunen pålegge en hytte 250m fra sjøen å føre avløpet til sjø, noe som vil medføre to kryssinger av fylkesvei og grøft gjennom 5-6 eiendommer nedstrøms. Se også kartutsnitt under. (...)

Videre kan kjøper vanskelig se at kommunen kan pålegge tilkobling til naboen sin avløpsledning når kommunen tidligere har godkjent spredning til terreng.

Situasjonen nå er at det ikke er etablert en godkjent og lovlig avløpsløsning.

Kjøper må nå søke om få etablert avløp og kommunen har sagt at de ikke godtar tett tank og at spredning til terreng ikke vil bli godkjent. Da står kjøper igjen med å søke om å få koble seg til det private avløpsanlegget som leder avløpsvannet til sjø.

Kjøper har fått tillatelse fra nærmest grunneier om å få legge avløpsledning over eiendommen og har også fått tillatelse fra eierne av avløpsledningen om å få koble til ledningen. Kjøper har fremdeles ikke søkt kommunen om å få etablere septiktank og evt utslippstillatelse til sjø.

Kjøper har også sendt inn et bilde av grøftettrasé.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble opplyst i salgsoppgaven at eiendommen var tilkoblet en slamavskiller. Det var nå avdekket at eiendommen derimot var tilknyttet en privat tett tank som måtte tømmes. Ut ifra opplysningene som ble gitt, kunne ikke kjøper forvente å utføre tiltak med å fjerne tanken.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 731 302, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter spesifisert reklamasjon den 15.8.24.

Forsikringsforetaket har erkjent at det ble gitt en uriktig opplysning om at boligen har slamavskiller, og har anført at kjøpers prisavslag måtte settes til kr 85 000, jf. avhl. § 4-12. For øvrig har foretaket bestridt kjøpers krav, og vist til at det ble gitt tydelige opplysninger om usikkerheten knyttet til hvorvidt avløp gikk til terreng eller sjø, og at kommunen kunne kreve tiltak. Foretaket viste til avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste i hovedsak til at det var gitt et konkret og spesifisert forbehold om usikkerhet rundt spillvannledning til sjø. Sekretariatet kunne dermed ikke se at det var grunnlag for prisavslag ut over beløpet som foretaket hadde erkjent.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det er gitt uriktige opplysninger ved salget om at fritidsboligen er tilknyttet slamavskiller, og at det følgerlig foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8 på dette punktet. Spørsmålet er hvilket prisavslag kjøper har krav på, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, herunder om prisavslaget skal omfatte etablering av grøft for ledningen fra slamavskilleren og ned til sjøen, eventuelt til tilkoblingspunkt til eksisterende felles avløpsledning.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligen er en eldre fritidseiendom/hytte oppført i 1971. Ved salget ble det bl.a. opplyst at enkelte moderniseringsbehov måtte påregnes. Det var opplyst om privat avløp med slamavskiller. Eiendommen var tilknyttet en slamavskiller der spillvann gikk videre til terreng eller sjø. Det var uklart hvorvidt spillvannet gikk til terreng eller sjø ifølge Alver kommune. Dersom spillvannet gikk til terreng kunne kommunen kreve at eiendommen kobles til en ledning som gikk til sjø pga. fare for forurensing. Eiendommen var solgt med denne uavklarte situasjonen og var overtatt av kjøper for egen regning og risiko. Det var under «Anbefalte ytterligere undersøkelser» gjengitt det samme. Det var for øvrig solidarisk ansvar for drift, vedlikehold og oppgradering av felles privat vei, vann- og avløpsnett. Eiendommen var solgt med fullmakt. Selger hadde ikke bebodd eiendommen og hadde derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kunne derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke var spesifikt opplyst. Kjøper var oppfordret til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kjøper måtte dermed på bakgrunn av opplysningene gitt før salget forvente en usikkerhet mht. om spillvann gikk til terreng eller sjø. Det var gitt et konkret og spesifisert forbehold om at kjøper overtok denne risikoen, se til sammenlikning FinKN 2023-279. Når det da i ettertid viser seg at spillvann fra slamavskiller ikke er ført til sjø, og dette må utbedres, kan vi dermed ikke se at dette utgjør en mangel, jf. også avhl. § 3-10. Etter sekretariatets syn er dermed kostnader til graving/trase/arbeid ifm. spillvann som går ned til sjø ikke ansett for å utgjøre en mangel/noe som kan kreves prisavslag for. Vi viser også til at tømning av tank fremstår som del av vanlig/årlig vedlikehold av en tilsvarende slamavskiller.

Nemnda slutter seg til dette. Sett i lys av informasjonen som var gitt i salgsdokumentasjonen, forelå det en usikkerhet om spillvann gikk til terreng eller sjø og kjøper overtok denne risikoen. Nemnda kan følgerlig ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar knyttet til grøften for ledningen fra slamavskilleren og ned til sjøen eller til tilkoblingspunktet til eksisterende felles avløpsledning.

Foretaket har i brev av 29.8.25 fremholdt at prisavslaget bør settes til kr 85 000, da dette er kostnadene for «slamavskiller, avløpsrør, tilkobling og søknad til kommunen med rørarbeid og leveranse tilknyttet arbeidet», jf. også pristilbud 22.8.25 fra L VVS. Nemnda kan ikke se at kjøper har bestridt foretakets oppstilling over kostnadene, og nemnda er følgelig enig med foretaket i at prisavslaget bør settes til kr 85 000, slik foretaket også har erkjent. Det er ikke grunnlag for å gjøre fradrag ved utmålingen for forlenget levetid eller standardheving. Kjøpers egenandel kommer til fradrag i beløpet, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Eirinn Landgren (forbrukerrepresentant).