

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-250

6.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig/misvisende kostnadsestimat for drenering? – manglende tilknytning til offentlig avløp – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-8 og 4-12 – forskriften § 2-22.

En enebolig oppført i 1917 ble solgt for 8,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.6.22. Ved salget ble det opplyst at eiendommen ikke hadde drenering, og punktet ble gitt TG 3. Estimert for utbedringskostnader ble satt til kr 50 000 – 100 000. Videre var det opplyst i salgsprospektet at eiendommen var "*tilknyttet offentlig vann og avløp*". Etter overtakelsen avdekket kjøper at etablering av drenering var betraktelig dyrere enn det som var forespeilet i tilstandsrapporten. Videre oppdaget kjøper at eiendommen ikke var oppkoblet til offentlig avløp. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at forholdene var upåregnelige. Kjøper viste til at kostnadsestimatet for dreneringen var misvisende, og at det ikke stemte at boligen var tilkoblet offentlig vann og avløp. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at kostnadsestimatet kun var gitt sjablongmessig, og at avvik fra dette måtte aksepteres av kjøper. Videre viste foretaket til en rapport som fastslo at offentlig tilkobling strengt tatt ikke var nødvendig, slik at forholdet ikke hadde innvirket på avtalen, og heller ikke utgjorde et upåregnelig avtaleavvik. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers om prisavslag på kr 619 601, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av misvisende kostnadsestimat for drenering, samt manglende tilkobling til offentlig avløpssystem, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold oppført i 1917.

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

Nydelig eiendom (...). Eiendommen består av 2 bygninger. Et hovedhus over to plan, samt kjeller og sidehus/anneks bestående av stue med hems og garasje. Tomten og hagen er en oase av de sjeldne, og bør virkelig oppleves!

(...)

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst via privat vei.

Færder kommune opplyser om følgende:

- Det er slamavskiller på eiendommen, men ingen dokumentasjon på avløp.
- Eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

- Det vil komme pålegg om utbedring av avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader vedr. utbedringen.

I tilstandsrapporten var følgende opplyst:

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

(...)

Krypkjeller - TG3

Det er kjeller under boligen med takhøyde under 190 cm og betegnes da som krypkjeller. Adkomst via utvendig kjellerlem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

På befaringen var det fuktig og mindre vann er registrert i det første rommet. Det er spor etter treskadeinsekter og noe svekkede materialer. Deler av stubbloftet er åpner under tilbygget.

Tiltak

- Andre tiltak:

Eier har satt inn fuktoppsamler som bedrer forholdene i kjelleren. Det er ikke registrert noen vesentlige skader så ingen vesentlige tiltak må gjøres basert på denne befaringen. Åpent stubbloft må tettes tilfredsstillende.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

(...)

Drenering - TG3

Det er ingen drenering eller utvendig fuksikring rundt opprinnelig grunnmur. Noe fuksikring ligger rundt tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Vurdering er basert på alder, svikt og at det trolig ikke ligger noen drenering i grunnen.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det er på denne befaringen registrert noe innsig av vann. Basert på dette er det påregnelig med dreneringstiltak i området der det er innsig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

(...)

Utvendige vann- og avløpsledninger - "lys" TG2

Basert på ferdigmelding fra kommunen er det lagt inn nytt vann og avløp til utvendig tilkobling i 1992. I krypkjeller registreres det et gammelt soilrør som trolig går ut i blendet septik. Det registreres vannrør i plast som kommer inn i kjelleren

Alder: 1992 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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

Tiltak

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

Septiktank - "lys" TG2

Det ligger trolig en eldre septik på eiendommen som er blendet ved tilkobling til offentlig avløp.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om fuktinnsig i kjeller ved større regnskyll.

Boligen ble solgt for kr 8,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.6.22, og overtatt av kjøper den 12.8.22.

Etter overtakelsen opplevde kjøper vanninnsig i kjeller, og innhentet pristilbud for drenering rundt boligen. Det ble fremlagt pristilbud fra SM AS på kr 269 562 for arbeid med drenering.

Kjøper oppdaget også problemer med avløp, herunder ved septiktank. Det ble fremlagt skaderapport fra ST AS:

KONKLUSJON

- Septiktank er ikke utkoblet og er i full drift. Fungerer som en slamutskiller, hvor fast stoff blir liggende i tanken, mens væsken føres videre til rensing.
- Rør fra kjeller og ut til septiktank har kollapsest like før septiktanken.
- Det er dessverre ikke mulig å fastslå hva røret som går ut av septiktanken ender i, da også dette røret har kollapsest. Det kan være koblet slik at væsken går til kommunalt, men det uansett ikke fungerende slik det er i dag.
- Huseier opplyser at nabo tvers over gata koblet seg på kommunalt nett lenger ned i gata, som ikke stemmer overens med hvor utløpet fra septiktanken går.

Utbedring

Det bør engasjeres en entreprenør som kan grave opp og skifte ut rørene som går både inn og ut av septiktanken, Det må undersøkes med kommunen, om det er meningen at dette skal være en septiktank i drift eller om den kan kobles ut.

Støpejernsrøret fra kjeller og ut av husveggen bør skiftes ut eller rørfornyes i samme operasjon for å unngå fremtidige utfordringer.

Rørfornyng av dette koster 39.000,- inkl. mva.

Kjøper har også fremlagt en e-post fra kommunen, hvor det fremgikk at avløp ikke var påkoblet offentlig nett:

Det er ikke registrert utskiftning av avløpsledninger i [adresse] som er registrert i kommunens arkiver fra 1992. Det ligger en ferdigmelding om utskiftning av vannledning utført i 1992.

Vi har sendt dere alt av dokumentasjon på utført vann og avløpsarbeider som er registrert på eiendommen og som ligger i kommunens arkiv.

Kjøper har også fremlagt pristilbud for oppkobling til offentlig nett fra SM AS på kr 450 038.

Foretaket har rekvirert firma I., som har befart eiendommen og vurdert både avløpssystemet og drenering. Angående drenering hitsettes følgende fra skaderapporten:

Konklusjon

Krypkjelleren og dreneringssystemet rundt "opprinnelig grunnmur" kan være fra byggeår. Da det ikke er "... drenering eller utvendig fuksikring rundt opprinnelig grunnmur..." og det er ved "... observasjoner konstatert at dreneringen/tettesjiktet har funksjonssvikt/svært begrenset effekt ..." må dreneringen etableres/byttes i sin helhet.

Det er vanninntrenging ved større regnskyll- og i varierende mengde- dreneringen er ikke bedre enn sitt svakeste punkt.

Angående avløp/oppkobling hitsettes følgende fra rapporten:

Konklusjon

Det er ved en test bekreftet at septiktanken ikke er blendet.

Hvis det ikke foreligger et pålegg fra kommunen om at septiktanken skal blendes og at kloakken skal kobles direkte til det offentlige, kan det fortsatt være slik det er i dag. Det eneste er at septiktanken da må tømmes jevnlig og/eller ved behov.

Hvis det foreligger et pålegg fra kommunen, må arbeidet som L. Entreprenør AS har fremlagt i sitt Faste pristilbud, gjennomføres.

Det ble innhentet et tilbud fra L. Entreprenør AS på totalt kr 376 284 inkl. mva.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Angående drenering har kjøper anført at det ble gitt uriktige opplysninger i takstmanns prisestimat, jf. avhl. § 3-8. Det ble særlig vist til spriket mellom takstmannens prisestimat og det fremsatte tilbudet, og fremholdt at innvirkningskravet var oppfylt. Kjøper har for øvrig anført at forholdet også kunne rubriseres som mangel etter avhl. § 3-2. Det ble videre anført at manglende offentlig tilkobling utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8, ettersom opplysningene i salgsoppgaven viste seg å ikke stemme.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 619 601, samt forsinkelsesrenter fra 28.4.24 etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8. Angående drenering har foretaket i hovedsak vist til at estimatet var sjablonmessig og ikke noe kjøper kunne knytte særlige forventninger til. Det ble for øvrig fremholdt at det var pristilbudet innhentet av foretaket som måtte legges til grunn for sammenlikningen med prisestimatet i tilstandsrapporten. Videre har foretaket anført at manglende offentlig tilkobling ikke utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-8. Det ble vist til at fagkyndige hadde konkludert med at offentlig tilkobling ikke var nødvendig, og at forholdet ikke hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at begge forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Sekretariatet viste til at takstmannens kostnadsestimat for drenering fremsto klart misvisende, jf. FinKN 2023-830, og at opplysningen om offentlig avløp var uriktig, jf. FinKN 2018-647.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8 grunnet prisestimatet som var gitt ved salget knyttet til utbedring av dreneringen, samt opplysningene om at boligen var tilknyttet offentlig avløp. Nemnda er enig i at det foreligger en mangel på disse punktene og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Dette er heller ikke imøtegått av foretaket, som ikke har kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Ettersom forholdene er adskilte, finner vi det skjønnsomt å ta stilling til kravenes størrelse separat. Helt generelt er det klart at formålet med prisavslagsinstituttet er å gjenopprette partsbalansen. Dersom kjøper

stilles bedre enn det som følger av avtalen, må det følgelig gjøres fradrag i utmålingen.

For hva gjelder avvik fra estimatet, finner vi at avhl. § 4-12 første ledd utgjør passende rettslig grunnlag for utmålingen. Etter bestemmelsen skal prisavslaget utmåles "forholdsmessig". Vi viser til tidligere nevnte FinKN 2023-830, der nemnda utmålte prisavslaget etter metoden i første ledd.

Kravet til forholdsmessighet i bestemmelsen innebærer at forholdet mellom den nedsatte prisen og den avtale prisen skal tilsvare forholdet mellom verdien av eiendommen i mangelfull og kontraktsmessig stand.

I foreliggende sak bemerker vi at kjøper, som nevnt, måtte ta høyde for at estimatet kun var et anslag, og i dette ligger det at kjøper måtte påregne noe slingringsmonn fra estimatet. Dette slingringsmonnet kan imidlertid ikke bli for stort, ettersom takstmannens estimat allerede var oppstilt som et intervall hvor slingringsmonn fremsto å være hensyntatt.

Samlet sett finner vi at kjøper nok måtte godta omtrent kr 50 000 over takstmanns estimat. Ved å legge dette til grunn, har vi etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at kr 100 000 er passende prisavslag for forholdet.

Videre tar vi stilling til utmålingen av avløpsforholdet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Som nevnt i mangelsvurderingen, legger vi til grunn at pristilbudet innhentet av foretaket fra L. Entreprenør AS, er å anse som kun gjeldende for oppkobling til offentlig avløp. Beløpet på dette tilbudet er lavere enn kjøpers, og legges følgelig til grunn som utgangspunktet for vurderingen. Det er sikker praksis at kjøper må godta utmåling etter laveste forsvarlig pristilbud om utbedring, se bl.a. FinKN 2018-063 og FinKN 2019-977.

Etter dette utgjør tilbudet fra L. Entreprenør AS på kr 376 284 utgangspunktet for utmåling av prisavslag tilknyttet avløpet. For ordens skyld har sekretariatet merket seg at noen helt begrensede kostnader i pristilbudet knytter seg til drenering. Dette er hensyntatt i utmålingen.

Videre finner vi at kjøper stilles bedre enn det som følger av avtalen, skulle de fulle utbedringskostnadene gis. Som påpekt i mangelsvurderingen, er det gitt risikoopplysninger om avløpssystemet – både ved at flere relevante bygningsdeler ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten, i tillegg til opplysninger om kostnader i salgsoppgaven.

Avgjørende er at kostnader tilknyttet avløpssystemet var langt på vei påregnelig for kjøper, og dette må komme til fradrag i utmålingen. Etter en samlet vurdering finner vi at prisavslaget passende kan settes til kr 140 000.

Etter dette kom sekretariatet til at kjøper samlet bør tilkjennes prisavslag med kr 240 000.

Nemnda er i hovedtrekk enig i sekretariatets drøftelse samt den skjønnsmessige utmålingen av prisavslaget for mangelen knyttet til dreneringen.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget for mangelen ved avløpet, viser nemnda innledningsvis til at det i nemndsansmodningen blant annet er påpekt at det ikke er inntatt noen utgifter knyttet til dreneringen i pristilbudet på kr 376 284, jf. at sekretariatet fremholder at "noen helt begrensede kostnader i pristilbudet knytter seg til drenering". Nemnda legger til grunn at sekretariatets henvisning er til utgiftene til "drenneringskum" på totalt kr 8 437 inkl. mva. Nemnda kan ikke se at dette får nevneverdig utslag på utmålingen av prisavslaget, som uansett må fastsettes etter en skjønnsmessig helhetsvurdering. Ved de arbeider som i henhold til tilbudet fra L. Entreprenør AS skal gjøres på avløpssystemet, får kjøper en ny tilkobling til det offentlige avløpsnett, dokumentasjon for hvilke arbeider som er utført og reklamasjonsrett overfor utførende håndverker. Dette er en fordel for kjøper som må hensyntas ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda er likevel kommet til at det bør utmåles et noe høyere prisavslag enn hva sekretariatet kom til for utbedring av mangelen knyttet til avløpet, særlig sett i lys av mangelens karakter – uriktig opplysning om at boligen var tilkoblet offentlig avløp.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at prisavslaget for begge mangelsforholdene samlet kan settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12. Det er ved utmålingen gjort fradrag for kjøpers lovpålagte egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).