

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-333

2.4.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Underdimensjonert septiktank og avvik ved avløpsrør – opplyst om «oppussingsobjekt» – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1978 ble solgt for kr 2,2 mill. i september 2023. Ved salget ble boligen markedsført som et «*oppussingsobjekt*» og det ble presisert at boligen bar preg av slitasje «*og har en del feil*». Det ble videre gitt opplysninger om at boligen hadde en eldre septiktank som var plassert utenfor eiendomsgrensen. Selger oppga i egenerklæringen at boligen ble solgt med utleiedel (to hybler i kjelleretasjen), men megler presiserte i salgsoppgaven at hyblene var «*ikke fungerende*». Rom under terreng ble vurdert til TG 3, mens VVS, våtrom og toalettrom ble gitt TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper at boligens septiktank ikke hadde kapasitet til å betjene en enebolig med to hybler. Videre avdekket kjøper at avløpet på det ene badet ikke var påkoblet septiktanken. Kjøper anførte at forholdene utgjorde et upåregnelig avvik fra avtalen og at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, da selger bl.a. erkjente at det hadde blitt montert en kvern under toalettet i den ene hybelleiligheten. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og risikopplysningene ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 806 031, krav om erstatning for tapt leieinntekt, advokatutgifter, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved avløpsrør og underdimensjonert septiktank, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1978.

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

Enebolig fra 1978 med hoveddel i 1. etasje og u. etasje opprinnelig godkjent med 2 hybler. Boligen er noe planmessig ombygget i u. etasje i årenes løp. Blant annet innvendig trapp mellom etasjene. Det er per i dag ikke 2 fungerende hybler i u. etasje, men er tilrettelagt for både bad og kjøkken på begge. Boligen bærer preg av slitasje og har en del feil, som gjør at det regnes for å være et oppussingsobjekt.

(...)

VEI, VANN, AVLØP:

Privat stikkveg på over nabo eiendommer opp fra offentlig veg. Offentlig vann og avløp til septik. Ifølge eier ligger septik på nersiden, rett utenfor tomtengrensen. Private stikkledninger ut til det offentlige nett.

I tilstandsrapporten ble alle våtrom gitt TG 2. Det ble opplyst om ett bad fra byggeår, og ett som var fra «ukjent eksakt årstall» men delvis oppgradert i 2014, og et tredje som var delvis oppgradert i 2000. Tilstandsgrad ble satt på bakgrunn av høy alder, avvik fra gjeldende forskrifter, høy

slitasjegrad, og tiltak måtte påregnes. Vaskerom fra byggeår ble gitt TG 2, og det ble opplyst om behov for total fornying. Begge kjøkken i underetasje ble gitt TG 2 på grunn av høy slitasjegrad. Toalettrom (ikke våtrom) ble vurdert til TG 2 på grunn av alder og slitasjegrad.

Punktet «Rom under terreng» ble gitt TG 3:

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Lukt samt synlige fuktmerker på vegg mot jorden er registrert. Det registreres stedvis gliper og skader i gulvets overflatemateriale. Avleiring av salt/kalkutslag observeres på grunnmur/gulv mot grunn (dette vurderes å være et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen). Ventilasjonen i etasjen er vurdert til å være ikke tilstrekkelig. Jordtrykkskade i grunnmur. Utbedringstiltak må iverksettes for å stoppe videre negativ utvikling. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og skadeomfang. TG3 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelene har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om "Drenering".

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Drenering ble gitt TG 3, med opplyst prisanslag for nødvendige utbedringer på kr 100 000 – 300 000. VVS-anlegg ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om synlige avløpsrør i plast. Avløpsrør hadde en alder som tilsa at anbefalt brukstid var passert.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1985, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. Det ble krysset av «Ja» på spørsmål om det var salg ved fullmakt, og oppgitt navn på fire selgere. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, ble det krysset av «nei». På spørsmål om det var utført arbeid på våtrom var det krysset av for «ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats» med følgende kommentar:

Firmanavn: «[Navn]?»

Redegjør for hva som ble gjort, og når: «Jeg har ikke hatt noe med det å gjøre, så er ikke rett person å spørre.»

På spørsmål om kjennskap til feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tette sluk eller lignende ble det krysset av «nei» med følgende kommentar:

Jeg svarer nei fordi jeg ikke vet. Hør med min far [navn].

På spørsmål om det var utført arbeid/kontroll på vann/avløp ble det krysset av for «nei». På spørsmål om eiendommen ble solgt med utleiedel var det krysset av for «ja». På spørsmål om utleiedelen var godkjent til rom for varig opphold, var det krysset av for «ja»:

Jeg antar det, men jeg har ikke peiling på dette. Jeg har ikke vært involvert i noen renovasjon og/eller oppussing av huset. Det er min far, [navn], som må svare på disse tingene. Jeg har aldri vært med på et hussalg før og heller ikke vært eier av dette huset før mamma døde. Derfor har jeg ikke bitt meg merke i disse tingene.

Boligen ble solgt for kr 2 200 000 ved kjøpekontrakt signert 1.9.23/3.9.23, og overtatt av kjøper den 15.9.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at boligens septiktank ikke var godkjent til bruk i eneboligen med to hybler, ettersom tanken var for liten. Videre har kjøper avdekket at avløpet på det ene badet ikke var påkoblet septiktanken. Kjøper reklamerte i september 2023.

Kjøper har fremlagt rapport og pristilbud fra H. AS, hvor det bl.a. fremgikk at slamavskiller ikke var godkjent for enebolig med 2 hybler. Avløp fra det ene badet i kjelleren gikk heller ikke til septiktanken. Utbedringskostnader ble angitt til kr 90 649 inkl. mva.

M. AS oppga kostnader på til sammen kr 743 513 for utbedring av septiktank, herunder grunnarbeider, graving, horisontalboring under fylkesvei, avløpsgrøft, mv.

Foretaket har gjengitt selgers forklaringer i saken:

Det er privat septiktank knytter til leiligheten. Denne er av betong og ikke godkjent i dag, men den var godkjent da den ble installert. Vi har i årenes løp kun fått ett pålegg i forbindelse med tanken. Og det var å bytte til godkjent lokk. Og det ble skifter ut umiddelbart, for ca 2 år siden. Gråvannet fra septiktanken ledes i ledning til sjøen. Denne ledningen er koblet sammen med avløpet til [Adresse]. Alle arbeidene er utført etter gjeldende regler da de ble utført.

(...)

Septiktankens plassering har alltid vært der den er. Jeg har alltid trodd at plasseringen har skjedd i samråd med den som var grunneier da huset ble bygget. Hun som bygde huset fikk tomte fradelt fra hovedbruket i sin tid, visstnok som arv eller gave. Hun hadde vokst opp i hovedbruket. Han som eide hovedbruket da vi kjøpte huset kom aldri med krav om flytting av tanken.

(...)

Når det gjelder motfall fra toalett kjenner jeg ikke til dette. Det var imidlertid montert er "kvern" under toalettet i sokkelleilighet mot sør. Dette var montert da vi kjøpte huset i 1985. Denne "kverna" ble skiftet til en nyere av min nå avdøde kone, etter at jeg hadde flyttet ut i 2016. Det var imidlertid aldri problemer med å få innholdet i toalettskåle dit det skulle. Det har bodd leieboere i leiligheten i minst 20 år, og de har aldri meldt om problemer.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjaldt avhl. § 3-2 har kjøper anført at det ikke kunne legges avgjørende vekt på alder på bad og avløpsrør, eller at bygningsdelene ble vurdert til TG 2. Kjøper mente at avløpsrørene var underdimensjonert for tre boenheter iht. gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunktet, og at dette var upåregnelig. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har kjøper anført at selger svarte uriktig på spørsmål i egenerklæringen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 806 031, og krav om erstatning for tapt leieinntekt på kr 30 000 per måned fra 1.1.24 til dags dato, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til dekning for påløpte advokatkostnader på kr 64 863, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2 og 3-7. Når det gjaldt avhl. § 3-2 har foretaket særlig vist til at det ble gitt opplysninger om at septiktanken lå utenfor eiendomsgrensen og at avløpsrørene var fra byggeåret og følgelig 45 år ved salget. Videre har foretaket vist til at våtrommene og VVS ble gitt TG 2 med risikopplysninger om rørenes alder. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har foretaket tilbakevist at selger holdt tilbake relevante opplysninger, og foretaket kunne uansett ikke se at innvirkningsvilkåret var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste i all hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, jf. FinKN 2024-692, FinKN 2024-945, og FinKN 2024-1061. Eventuelle mangelfulle opplysninger fra selger, hadde ikke virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet underdimensjonert septiktank og at ett av toalettene ikke var tilkoblet septiktanken i en bolig oppført i 1978.

Sekretariatet fant ved sin vurdering av saken at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. I begrunnelsen heter det:

Det som må vurderes konkret er hvorvidt dokumenterte utbedringskostnader i tilstrekkelig grad må sies å overstyre kjøpers berettigede forventninger til kjøpsavtalen.

På den ene siden er det isolert sett upåregnelig for kjøper at septiktanken var underdimensjonert for tre boenheter og at ikke alle boligens toaletter var tilstrekkelig påkoblet septiktanken.

På den andre siden understreker vi at boligen ble markedsført som et «oppussingsobjekt» og at det ble presisert at «boligen bærer preg av slitasje og har en del feil». Videre bemerker sekretariatet at opplysninger

om en eldre septiktank og særlig når denne ligger utenfor eiendomsgrensen er å anse som en risikoopplysning. Kjøper synes også å legge til grunn at boligen ble solgt med tre velfungerende boenheter, herunder med to hybler i underetasjen. Vi er imidlertid ikke enig i denne slutningen, og vi viser vi bl.a. til følgende opplysning i salgsprospektet:

«Det er per i dag ikke 2 fungerende hybler i u. etasje, men er tilrettelagt for både bad og kjøkken på begge. Boligen bærer preg av slitasje og har en del feil, som gjør at det regnes for å være et oppussingsobjekt.»

Vi forstår det ellers slik at disse opplysningene må ses i sammenheng med at rom under terreng ble vurdert til TG 3. Det betyr at kjøper ikke kunne ha særlig høye forventninger til boligen og underetasjen som sådan. Det er motsetningsvis derfor uheldig at selger krysser av for «ja» på spørsmålet om boligen ble solgt med utleiedel i egenerklæringsskjemaet punkt 20. Når det er sagt er det likevel det totale opplysningsbilde som må vurderes, jf. FinKN 2024-891.

Videre viser vi til at rørsystemet til boligen var fra byggeåret, som betyr at det var 45 år ved avtaleinngåelsen. Alle våtrom, toalettrom og VVS ble vurdert til TG 2 med bl.a. risikoopplysninger om at «anbefalt brukstid er passert». Når en bygningsdel blir vurdert til TG 2, kan det foreligge betydelige avvik som krever oppgraderinger på kjøpers hånd, jf. forskriften (tryggere bolighandel) § 2-23 tredje ledd. Vi viser også til tilstandsrapportens egne forutsetninger. Her ble det presisert at overskridelse av anbefalt brukstid tilsier at oppgraderinger vil være påregnelig for kjøper.

(...)

Etter en totalvurdering har sekretariatet således kommet til at dokumenterte avvik ikke utgjør noen mangel etter avhl. § 3-2.

Vi har lagt vekt på at boligen ble solgt som et oppussingsobjekt og at kjøper generelt måtte ha lave forventninger til boligen, da spesielt underetasjen hvor rom under terreng ble gitt TG 3, samt at megler opplyste om at hyblene ikke var intakt. Videre ble avløpsrørene vurdert til TG 2 og det ble presisert at antatt brukstid var passert. Det var derfor ikke upåregnelig for kjøper at avløpsrørene og septiktanken måtte oppgraderes.

Nemnda er kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan i det vesentlige tiltre dets begrunnelse. Foranlediget av anførslene i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at det sentrale for vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 er at det var påregnelig for kjøper, ut fra opplysningene som var gitt ved salget, at avløpsrørene og septiktanken måtte oppgraderes. Nemnda kan ikke se at det avdekkede utbedringsbehovet i art og omfang går ut over det påregnelige for kjøper.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Selv om det eventuelt legges til grunn at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt sett i lys av de risikoopplysningene som var gitt om septiktanken og avløpsrørene i boligen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).