

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-363

8.4.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Eldre oppussingsobjekt – feildimensjonert avløpsanlegg – opplyst om «renseanlegg for 25 personer» fra 2020 – TG 0 og 1 – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1949 ble solgt for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.22. Boligen ble omtalt som et oppussingsobjekt ved salget, og det ble opplyst at boligen har septiktank og et minirenseanlegg på 12 m³. Bildene i prospektet viste at boligen var innredet med mange køyesenger, samt felles dusj og toaletter. Selger opplyste i egenerklæringen at leieboere, som var «snekre og flislegger fra Vietnam», hadde utført noe arbeid på våtrom. Selger opplyste også at det ble «satt ned et renseanlegg for 25 personer i 2020». Vann- og avløpsledninger inkludert stikkledning og septiktank ble gitt «TG 0 og 1». Etter overtakelsen fikk kjøper pålegg om utbedring av pumpefeil i minirenseanlegget. Kjøper avdekket at avløpsanlegget var dimensjonert for 25 personer, og at anlegget ikke fungerte dersom det ikke ble brukt av minst 5 personer. Kjøper har anført at det var upåregnelig at avløpsanlegget ikke ville fungere for en normal familie. Foretaket har bestridt ansvar, og vist til at det var tale om en eldre bolig markedsført som et oppussingsobjekt. Selger hadde ikke bodd på eiendommen, og var ikke kjent med at anlegget måtte benyttes av minst 5 personer. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 317 910, krav om erstatning for midlertidig bosted kr 154 000, advokatkostnader (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrenter fra 17.11.23.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet, oppført i 1949.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som et oppussingsobjekt. Bilder i prospektet viste at det var satt inn en rekke køyesenger på flere rom, og at bad var innredet med fellesdusj og fellestoalett. På punktet under kommunale utgifter ble det opplyst følgende om avløpsanlegg:

Avløpsanlegg (septiktank): kr 6.837,- pr. tømning (normalt 1 gang i året, sist tømt i 2021), tømmes av A Miljø og Renovasjon. Tømmefrekvens er avhengig av bruken av anlegget.

Anleggstype: Klaro glassfiber minirenseanlegg, totalt 12 m³. Det må i tillegg påregnes kostnader til årlig tilsyn av tanken, dette koster kr 558,- pr. år.

Det har blitt foretatt en prøvetaking av renseanlegget datert 27.05.2021, utført av tilsynet for små avløpsanlegg.

Følgende observasjoner ble gjort: Ujevn fordeling av filtermasser i etterpuleringskum, manglende alarm i slamavskiller/pumpekum og etablering av prøvetakingsmulighet etter filteret. Alle punkter er gjort noe med i følge selger, men ikke punktet vedr. prøvetakingsmulighet. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen har septiktank av ukjent alder. Takstmann ga vann- og avløpsledninger inkludert stikkledninger og septiktank «TG 0 og 1». Avløpsledningen var ifølge takstmannen tilkoblet offentlig ledning.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2018. Selger krysset av «nei» på spørsmål om de har bodd i boligen. Selger svarte «ja» på spørsmål om kjennskap til arbeid på våtrom, og oppga:

leieboere var snekre og fliselegger fra Vietnam. De skiftet ut veggene, satte inn ba deromspaneler og malte over med membran. Deretter ble det lagt nye fliser på gulv og vegger. arbeidet utført i 2021

På spørsmål om kjennskap til feil på vann/avløp, ble det krysset av «ja», og opplyst at det ikke hadde vært noe problemer innvendig, men at septiktanken og rør utvendig var ødelagt. Det ble opplyst at følgende arbeid var utført av faglærte:

Det ble satt ned et renseanlegg for 25 personer i 2020. Anlegget er i dag fullt opp med service fra Klaro

Boligen ble solgt for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.22, og overtatt av kjøper den 1.5.22.

Etter overtakelsen mottok kjøper varsel om pålegg fra Tilsynet for små avløpsanlegg om utbedring av pumpefeil i minirensanlegget i brev av 12.4.23. Det fremgikk bl.a. følgende av varselet:

Vi har oppdaget et problem med en av pumpene som gjør at den ofte bryter sammen, og som et resultat av dette fungerer ikke anlegget som det skal. Akkurat nå er det fare for tilbakespyling av kloakk i kjelleren hvis problemet med pumpen ikke løses. Servicemannen mener defekt pumpen vil påvirke systemet og fører til direkte utslipp og forurensning.

I rapport fra firma W. datert 28.8.23 fremgikk det at anlegget var dimensjonert for 25 personer, og at underbelastning kunne være utfordrende. For at anlegget skulle fungere måtte det belastes med minst 5 personer. Det ble konkludert med at anlegget var overdimensjonert i forhold til dagens situasjon, og det ble anbefalt å bytte ut anlegget med et mindre anlegg.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra firma W. på kr 311 812. Kjøper mottok også et brev knyttet til undersøkelse av grunnforholdene på eiendommen i forbindelse med utskifting av avløpsanlegget. Det ble fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og fagkyndig, og faktura på kr 8 344.

Kjøper har senere redegjort for utbedringskostnader på til sammen kr 317 910.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Det ble installert et slikt anlegg fordi det til tider kunne være opptil 20 personer i huset. Huset var utleid til sesongarbeidere og de bodde der maks 5 og en halv måned i året.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper viste til at det ikke ble opplyst at avløpsanlegget ikke vil fungere for en normal familie. Det var først i etterkant av salget at det fremkom opplysninger om at det i selgers eiertid bodde omtrent 20 personer i boligen. Dette talte for at selger hadde hatt kjennskap til at renseanlegget ikke var egnet til boligformål, og at boligen var benyttet til næringsvirksomhet. Kjøper har vist til at det ikke ble opplyst at anlegget måtte brukes av minst 5 personer, og at boligen ble markedsført som en enebolig. Boligen var dermed ikke i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 317 910, krav om erstatning for midlertidig bosted kr 154 000, advokatkostnader (egenandel) kr 4 000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, samt forsinkelsesrenter fra 17.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var fra 1949, og ble markedsført som et oppussingsobjekt. Det var opplyst at avløpsanlegget var tilpasset og at det bodde ca. 20 personer der i selgers eiertid. Foretaket har

også vist til bilder av boligens «svært uvanlige og provisoriske toalett- og dusjanordninger». Foretaket har bestridt at selger hadde kjennskap til at renseanlegget måtte benyttes av minimum 5 personer for å fungere. Det ble vist til at selger ikke bodde på eiendommen og at dette først ble kjent etter at kjøper innhentet rapport.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet bemerket at det i utgangspunktet kunne fremstå upåregnelig med tiltak på avløpsanlegget, men la avgjørende vekt på at det ble opplyst ved salget at renseanlegget var dimensjonert for 25 personer, og at det var tydelig ut ifra boligens innredning at den var bebodd av langt flere personer enn en alminnelig husholdning. Sekretaret viste videre til boligens alder, synlige tilstand, og at den var solgt som et oppussingsobjekt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet har bemerket at det i utgangspunktet kan fremstå upåregnelig med tiltak på avløpsanlegget, men legger avgjørende vekt på at det ble opplyst ved salget at renseanlegget var dimensjonert for 25 personer, og at det var tydelig ut ifra boligens innredning at den var bebodd av langt flere personer enn en alminnelig husholdning.

Nemnda har kommet til motsatt resultat og finner at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Opplysningen som ble gitt var altså at «Det ble satt ned et renseanlegg for 25 personer i 2020». En alminnelig språklig forståelse av dette tilsier at anlegget er egnet for opptil 25 personer, men sier ikke noe om at anlegget også fordrer et minimum antall brukere. Selv om boligen var innredet for mange personer, kan det ikke forventes at en alminnelig forbrukerkjøper skal forstå at anlegget krever minimum fem brukere til enhver tid. Det vises i denne sammenheng til at eiendommen ble markedsført som enebolig og med nærhet til bl.a. skole og barnehage. Dersom boligen var forutsatt benyttet på en bestemt måte, med et visst antall beboere, måtte dette ha kommet tydeligere frem.

Kjøper har dermed krav på prisavslag med utgangspunkt i nødvendige utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Etter hva nemnda forstår, krever kjøper utbedring av anlegget dimensjonert for en vanlig husholdning på fem personer. Nødvendige tiltak for å oppfylle de krav som stilles i brev av 12.4.23 og 20.11.23 fra «Tilsynet for små avløpsanlegg» er vurdert av tre fagkyndige. Nemnda legger dermed anførte kostnader på kr 317 910 til grunn. Beløpet inkluderer både utskiftning av anlegget, gravearbeid og fagkyndig bistand i anledning saken. Tatt i betraktning at boligen ble markedsført med en godt dimensjonert avløpsløsning med kapasitet for opptil 25 personer, kan ikke nemnda se at en etablering av et anlegg som er beregnet for en vanlig husholdning på fem personer kan anses som noe oppgradering av noe slag. Anlegget var ellers opplyst å være etablert i 2020 og fulgt opp med service fra leverandør. Når også «Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger) – Septiktank» ble tilstandsvurdert til TG 0 og 1, så har nemnda kommet til at det ikke er grunnlag for fradrag.

Kjøpers prisavslag settes dermed til de fulle kostnadene ved utbedring, fratrukket egenandelen på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Tilkjent prisavslag utgjør da kr 307 910.

Nemnda har også kommet til at det foreligger kontrollansvar og at det er grunnlag for erstatning for midlertidig bosted, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har ved bankutskrift dokumentert betalt husleie på kr 14 000 fra mai 2024 t.o.m. mars 2025. Nemnda finner det dokumentert at anførte kostnader til

alternativt bosted har vært en nødvendig utgift da boligen ikke har en fungerende avløpsløsning. Erstatningen settes dermed til kr 154 000, jf. avhl. § 4-14. I tillegg har kjøper etter samme bestemmelse krav på å få dekket egenandelen til advokat på kr 4 000.

Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter som anført regnet fra 17.11.23, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).