

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-365

8.4.2025

Gjensidige Forsikring ASA

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

73 år gammel bolig solgt ved verge – avvik ved septiktank og pålegg om tilkobling til offentlig avløp – opplyst om behov for modernisering – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1950 ble solgt for kr 2,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.23. Ved salget ble det opplyst at boligen var eldre og at det forelå et moderniseringsbehov "*for å tilfredsstille dagens krav til bo kvaliteter*". Boligen ble solgt av selgers verge, som ikke hadde kjennskap til eiendommen. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det måtte "*påregnes rehabilitering av boligen i sin helhet*". Det ble ellers opplyst at eiendommen var tilkoblet offentlig vann, og når det gjaldt avløp ble det opplyst at eiendommen hadde privat septiktank. Videre ble boligens avløpsrør vurdert til mørk TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Etter overtakelsen fikk kjøper pålegg om påkobling til offentlig avløp fra kommunen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og viste til at de hverken var kjent med at septiktanken var lekk, eller at den måtte skiftes ut til fordel for offentlig kloakk. Videre anførte kjøper at megler skulle ha innhentet ytterligere dokumentasjon om septiktanken. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen hadde et oppgraderingsbehov og at påkobling til offentlig avløp var nærliggende, samt at megler ikke var kjent med avvik ved septiktanken. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 300 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved septiktank og krav om påkobling til offentlig 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 Vestland fylke, oppført i 1950.

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

Skap din drømmebolig! Eldre enebolig over 3 etasjer med behov for modernisering - Nærhet til alt du trenger i hverdagen!

Eldre enebolig over tre etasjer med landlig, men likevel sentral beliggenhet. Boligen har behov for modernisering for å tilfredsstille dagens krav til bo kvaliteter.

(...)

Diverse:

Oppdragsansvarlig gjør særlig oppmerksom på at eiendommen selges som et vergesalg. Boets selger har ikke har bebodd eiendommen som legges ut for salg siste 5 år. Oppdragsgiver har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen utover det som fremkommer av tilstandsrapport og annen offentlig informasjon.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig. (Det vil heller ikke bli ytterligere vasket ut til overtakelse. Dette vil også være en del av kontraktsvilkårene.)

(...)

Vei, vann og avløp:

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? JA. Har eiendommen septiktank? JA.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

STANDARD

Boligen er oppført i 1950 og fremstår med eldre kvaliteter på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Det må påregnes rehabilitering av boligen i sin helhet.

(...)

Avløpsrør – mørk TG 2

Avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Boligen ble solgt for kr 2 250 000 ved kjøpekontrakt signert den 23.6.23, og overtatt av kjøper den 1.8.23.

Etter dialog med kommunen ble kjøper gjort oppmerksom på at septiktanken var for liten og at den hadde en lekkasje. Kommunen krevde derfor at kjøper koblet seg på offentlig avløp. Kjøper reklamerte over forholdet den 25.7.23.

I brev fra kommunen av 9.5.23, innhentet av megler før salget, var det bl.a. krysset «Ja» på spørsmålet «Har eiendommen septiktank?».

Kommunen oppga bl.a. følgende i brev av 2.5.24:

Deres eiendom er ikke tilknyttet offentlig avløpsledning. Eiendommen har ifølge våre opplysninger septiktank med direkte utslipp til terreng.

Septiktanken tilfredsstiller ikke dagens krav til renseløsning.

Avløpsvann fra deres eiendom forurensar nærliggende resipient. Det er derfor et krav om at eiendommen sanerer dagens utslipp av sanitært avløpsvann, og knytter seg til kommunal avløpsledning.

(...)

Det er eier av eiendommen som må bære kostnadene med å knytte avløpsledningen til det kommunale nettet.

Dersom tilknytningen medfører uforholdsmessig stor kostnad, kan kommunen fravike krav om tilknytning.

Dere oppfordres til å kontakte flere godkjente foretak for å hente inn anbud på arbeidet.

Dersom laveste anbud overstiger en kostnadsramme på kroner 250 000, ber vi dere kontakte X Vann før arbeidet bestilles.

Dette betyr at din egenandel ved tiltaket er begrenset oppad til maksimalt kroner 250 000.

Kjøper har forklart at nytt rørsystem i huset ville koste kr 50 000 i tillegg, og utbedringskostnadene for påkobling til offentlig avløp utgjorde dermed totalt kr 300 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har i hovedsak vist til at det var upåregnelig at septiktanken ikke kunne fornyes, og at kjøper måtte koble seg til offentlig avløp. Videre anførte kjøper at eiendomsmegleren hadde plikt til å fremskaffe ytterligere opplysninger om septiktanken etter forespørsel fra kjøper på visning. Kjøper mente det var kritikkverdig at kjøper ikke mottok fullstendig tilstandsrapport og egenerklæringsskjema før budaksept.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 300 000.

Forsikringsforetaket har anført at mangelen hadde oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, da pålegget fra kommunen kom etter avtaleinngåelsen. Foretaket kunne uansett ikke se at det foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste i all hovedsak til risikoopplysningene ved salget, samt at hverken selgers verge eller megler kjente eller måtte kjenne til forholdet. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2024-1061 og FinKN 2024-945.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fant i sin avgjørelse ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 første ledd eller 3-7. Nemnda har kommet til samme konklusjon og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder avhl. § 3-2 første ledd nøyter nemnda seg med å vise til at det ble gitt omfattende risikoopplysninger om septiktanken, og at det i lys av dette ikke kunne anses upåregnelig med kostnader til oppgradering/utskiftning. Nemnda slutter seg videre til følgende merknad fra sekretariatet:

Når det var påregnelig for kjøper at avløpssystemet til boligen måtte oppgraderes – er det etter omstendighetene også påregnelig for kjøper at kommunen med hjemmel i lov kunne kreve at boligen påkobles offentlig avløp. Dokumenterte kostnader går heller ikke utover det forventbare i en slik situasjon. Påkobling til offentlig avløp fremstår således som en nødvendig oppgradering av boligen.

Med hensyn til anførselen om megleransvar etter avhl. § 3-7 er nemnda enig i at det ikke er sannsynliggjort grov uaktsomhet fra meglers side i relasjon til informasjonsinnhenting for septiktanken. Megler gjorde i salgsoppgaven rede for usikkerhet på dette punktet og anbefalte mulige kjøpere om å foreta ytterligere undersøkelser på avløpsrør/avløpsanlegg. Nemnda har merket seg påstandene i kjøpers nemndsansmodning om at megler på forespørsel skal ha holdt tilbake opplysninger om at kommunen var rette instans, men nemnda mener det har formodningen mot seg at megler ikke skal ha formidlet det han måtte ha visst om hvem kjøper skulle kontakte. Uansett kan nemnda, med sin skriftlige saksbehandling, vanskelig gå inn i troverdighetsvurderinger på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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