

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-450

7.5.2025

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

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

39 år gammel bolig – tilbakeslag av kloakk – TG 2 – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, og 4-12.

En enebolig fra 1985 ble solgt for kr 4,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.4.24. I tilstandsrapporten ble bad i kjeller gitt TG 3. Det ble opplyst at våtrommet måtte totalrenoveres til en estimert kostnad på kr 100-300 000. Vannledninger og avløpsrør ble gitt lys TG 2 på grunn av alder. I egenerklæringen opplyste selger om tilbakeslag fra kloakk ved en tidligere anledning, og at det var foretatt spyling av faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper tilbakeslag fra kloakk. Kjøper anførte bl.a. at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, ettersom problem med tilbakeslag fremsto å være utbedret da kjøper kjøpte boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og har i hovedsak vist til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at selger misligholdt sin opplysningsplikt ved salget, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 97 388, saksomkostninger, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av tilbakeslag av kloakk, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1985.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som en enebolig med godkjent sokkelleilighet i attraktivt og barnevennlig boligområde. Boligen var opplyst å være i normalt god stand etter alder, men at noen bygningselementer var eldre og med begrenset levetid.

I tilstandsrapport datert 21.3.24 ble bad i underetasjen gitt TG 3 (alvorlige avvik). Det fremgikk at den aktuelle byggeforskriften var byggeforskrift fra før 1997, og at det ikke var noen dokumentasjon for våtrommet, og at badet måtte oppgraderes for å tåle normal bruk. Kostnadsestimatet var på kr 100-300 000. Det var foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner uten unormale funn, og det ble gitt TG 0 for forholdet.

Vannledninger ble gitt lys TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak). Det ble opplyst at innvendige vannledninger var av kobber, og at kontroll av rør måtte utføres av rørlegger. Det ble angitt at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert, at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men at skader plutselig kan oppstå på grunn av alder.

Avløpsrør ble også gitt lys TG 2, og det ble opplyst at stakeluke ikke var lokalisert. Tilstandsgraden ble satt på grunn av alder, og det ble opplyst at avløpsrøret var bygget inne i vegg og derfor ikke kontrollert.

Utvendige vann- og avløpsledninger ble også gitt lys TG 2. Det ble opplyst om rør av ukjent type, og offentlig avløp og vann via privat stikkledning. Det ble oppgitt at mer enn halvparten av forventet brukstid var passert, at det ikke var behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerte i dag, men at det ut ifra alder kunne oppstå plutselige skader.

Selgers egenerklæringsskjema ble utfylt den 10./11.4.24. Selger oppga i egenerklæringen å ha eid og bodd i boligen i 10 måneder. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, svarte selger "nei". Videre svarte selger på følgende spørsmål:

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: "Ja"

Beskrivelse: "Fikk tilbakeslag på sluk på vaskerom. Rør spylt. Ved inspeksjon fant L renovasjon ved kamera deformasjon/klemte rør der det er 20-30 passasje i start av hage."

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Beskrivelse: "Spyling ved tilbakeslag og funn av deformasjon/klemte rør. "

Arbeid utført av: "L Renovasjon"

Boligen ble solgt for kr 4,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.4.24, og overtatt av kjøper den 7.5.24.

Etter overtakelsen avdekket kjøper tilbakeslag fra kloakken i kjellerleiligheten, i gang, soverom, toalett og kott. Tilbakeslaget skjedde ca. 1 uke etter boligen ble overtatt. Det ble i den forbindelse fremlagt skaderapport fra takstfirma T. datert 12.7.24:

Påviste feil og mangler er delvis omtalt i egenerklæringsskjema eller boligsalgsrapporten.

Rapport fra L. som selger har fått er ikke levert videre til kjøper.

Denne skaden skulle vært utbedret på selgers forsikring før de solgte boligen. Bilde nr. 12 viser at selger har gravd opp i plenen og forsøkt å rette skaden. Skaden ble ikke rettet, da røret lå for dypt.

Reparasjonskostnader fremkommer i kalkyle på siste side i rapport.

Det ble estimert utbedringskostnader på kr 97 388.

Kjøper har anført at takstmannen som befarte boligen ved salget ble opplyst av selger at røret hadde deformasjon og at det hadde vært tilbakeslag fra kloakken. Foretaket har på sin side vist til at tilbakeslag av avløpsvann fant sted etter at takstmannen hadde utarbeidet sin rapport, men at kjøper hadde blitt informert om dette før budaksept. Det ble vist til e-post sendt fra megler til kjøper den 11.4.24 med oppdatert salgsoppgave og egenerklæring, samt rapport fra spyling av rør.

Kjøper innhentet rapporten fra L Renovasjon fra selgers eiertid, datert 22.8.23. I denne rapporten fremgikk det at det var foretatt spyling og kamerainspeksjon, og at det var avdekket avretningsmasse i 10-30 % av avløpsrøret. Videre var det påvist en kraftig deformasjon etter ca. 15 meter. Det ble bl.a. anbefalt å grave ned til rør og inspisere resten av røret, og å fjerne avretningsmasse i røret.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel som følge av tilbakeholdte og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at problemet med tilbakeslag fremsto å være utbedret da kjøper kjøpte boligen. Kjøper har påpekt at rapporten fra L Renovasjon ikke ble fremlagt for kjøper før salget. Kjøper har også vist til avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-9.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 97 388, samt krav om takstutgifter på kr 6 611, og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet til kjøper. Foretaket har påpekt at feil/tilbakeslag først ble avdekket etter at selgers takstmann utarbeidet tilstandsrapporten, men at salgsoppgaven og egenerklæringen ble oppdatert. Selger hadde videreformidlet opplysningene til kjøper før salget. Foretaket viste videre til boligens alder, og at forholdet ble gitt TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet måtte forvente kostnader til oppgradering av avløpsrør og badet i sin helhet. Det forelå dermed ikke mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet tilbakeslag av kloakk. Sekretariatet fremholdt bl.a. følgende i sin vurdering av saken:

Herværende bolig er opplyst å være fra 1985, og var således 39 år gammel på salgstidspunktet. Boligen omtales å være i normalt god stand etter alder, men at noen bygningselementer er eldre med begrenset levetid, og det bør påregnes fremtidige påkostninger for disse.

I tilstandsrapporten er det opplyst at badet i underetasjen generelt må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det fremgår at det ikke foreligger noen dokumentasjon på badet, og takstmannen har gitt tilstandsgrad 3. Om denne tilstandsgraden fremgår det innledningsvis i tilstandsrapporten at tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller inne kort tid, og det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kjøper har også fått opplyst at innvendige vannledninger er gitt lys TG 2 og at det ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på et eldre anlegg. Det er ikke opplyst om tiltak på vannledninger, og det må derfor forutsettes at disse kan være fra byggeåret.

Når det gjelder vurderingen av hva kjøper kunne forvente, må det tas utgangspunkt i det samlede opplysningsbildet på avtaletidspunktet. Nemnda har flere ganger uttalt at kjøpers forventninger til boligens stand må ta utgangspunkt i det som ble opplyst ved salget – og ikke kjøpers egne antagelser, eller forhold som oppdages etter overtakelsen – se eksempelvis FinKN 2017-235 og FinKN 2017-090.

Det samlede opplysningsbildet taler for at kjøper måtte forvente kostnader knyttet til oppgradering av både avløpsrør og badet i sin helhet. Alder på badet taler for at det kan være forventbart at det kunne skjule seg skader som følge av alder, slit og elde. Når man sammenligner opplysningene gitt av takstmannen i tilstandsrapport og egenerklæringsskjema opp mot opplysningene som fremkommer i skaderapportene som er fremlagt i saken, synes det i stor grad å være samsvar mellom risikopplysningen som er gitt og den avdekkede skaden. Det fremgår av egenerklæringsskjemaet at det har vært problem med avløpet tidligere. Slik sekretariatet vurderer det, fremgår det ikke av opplysningene at forholdet er utbedret. Dette fremgår også av skadetakstrapporten.

Nemnda er i utgangspunktet enig i dette.

Foretaket har for øvrig erkjent at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i mars 2024 i forbindelse med salget, ikke hadde fått opplysninger om tilbakeslaget på vaskerommet som selger viser til i sitt egenerklæringsskjema fra april 2024. Dette skjemaet er altså utfyllt i tid etter tilstandsrapporten. Nemnda bemerker at det fremgår av egenerklæringsskjemaet og e-post av 11.4.24 fra megler til kjøper, at kjøper forut for budaksept skal ha fått tilgang til en rapport om spyling av rør etter tilbakeslag, men det er ikke opplyst datoen på denne rapporten. Sett i lys av kjøpers advokats brev av 4.4.25, jf. nedenfor, som ikke er imøtegått av foretaket, forstår nemnda det slik at kjøper har fått tilgang til en annen rapport enn den som er datert 22.8.23.

Kjøpers advokat har i nevnte brev av 4.4.25 i forbindelse med nemndsbehandlingen fremlagt rapport av 22.8.23 fra L Renovasjon. Det fremgår av rapporten at den er utarbeidet i forbindelse med «spyling og kamerainspeksjon PGA tett avløp» på badet i hybelleiligheten. I rapporten er det konkludert med at «[r]ørstrekket må utbedres for og hindre fremtidig driftsproblemer og

tilbakeslag». Det er anbefalt følgende:

- Det må graves ned på rør i hagen ved merket punkt.
- Vannfylling i kum bør også utbedres, her må kum heves litt for og få bort vannfylling.
- Nedgravd kummer bør fores opp så de ikke ligger nedgravd, for og ha tilkomst til rør utvendig av bolig for fremtidig vedlikehold av stikkledning.
- Når grøft er gravd opp bør resterende stikkledning inspiseres med en kamerainspeksjon for og se om strekket er intakt og der ikke er flere skader på rør ut mot kommunal hovedledning.
- Toalettet i leilighet ble tatt av, her ser vi at toalettstussen er defekt, den bør byttes for og hindre luktproblem og lekkasje.
- Avretningsmasser som ligger i strekket bør også fjernes, her kan vi eventuelt gå inn med en kjetting fres og knuse masser for så og spyle de ut i stake kum og ta de opp der.

Nemnda forstår det slik at denne rapporten ikke ble fremlagt for kjøper forut for salget, og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i mars 2024 var heller ikke kjent med denne rapporten eller tilbakeslaget høsten 2023. Videre forstår nemnda det slik at tilbakeslaget som selger viser til i egenerklæringsskjemaet, er oppstått i tiden mellom takstmannens befaring 15.3.24 og utfyllingen av egenerklæringsskjemaet 10. og 11.4.24. Nemnda finner det ut fra dette sannsynliggjort at selger har erfart to tilbakeslag i sin eiertid på ti måneder; ett tilbakeslag på badet i hybelleiligheten, som omtalt i rapporten av 22.8.23, og ett tilbakeslag på vaskerommet i mars/april 2024. Slik nemnda ser det, hadde kjøper grunn til å regne med å få opplysninger om også det tilbakeslaget selger erfarte i 2023, og ikke kun tilbakeslaget i 2024. Opplysninger om tilbakeslaget i 2023 skulle også vært formidlet til takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten, slik at denne informasjonen kunne blitt hensyntatt ved vurderingen av avløpsrørenes tilstand.

Slik nemnda ser det, er det følgelig gitt ufullstendige og til dels uriktige opplysninger ved salget. Selv om det både i tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet er gitt risikoopplysninger om avløpsledningene, er nemnda kommet til at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises særlig til at opplysningene som er gitt om boligens avløpsledninger er ufullstendige og til dels uriktige; det er tilbakeholdt vesentlig informasjon om tilstanden til avløpsledningene og selgers erfaringer med tilbakeslag på både badet i hybelen og vaskerommet i sin eiertid.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Slik nemnda ser det, foreligger det også en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. De totale utbedringskostnadene (inkludert følgeskadene) er opplyst å utgjøre kr 97 388. Sett i lys av risikoopplysningene som ble gitt ved salget, var det påregnelig for kjøper at det på kort sikt kunne være behov for å oppgradere avløpsrørene noe som må hensyntas ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda er etter en samlet vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 30 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å tilkjenne erstatning for utgifter til bistand fra fagkyndige (takstmann og advokat) da slike utgifter forutsettes dekket av boligkjøperforsikringen.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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