

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

### KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

#### UTTAELSE KFE - 134

24.02.09

**Saken omhandler:** Tett avløpssystem pga. motfall mot septiktank, avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt

Fritidseiendom oppført i 1990, ble i april 2008 solgt "som den er" for kr. 1 520 000,-. Overtakelsen fant sted 01.05.2008. I mai 2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA gjennom sitt forsikringsselskap Help Forsikring AS. Det ble reklamert over tett avløpssystem pga. motfall mot septiktank. Kjøper opplevde tilbakeslag av kloakk fra boligens 2 bad. Det ble rekvirert takstmann som konkluderte med at eiendommens avløpsanlegg hadde blitt ufagmessig anlagt, samt at slamavskiller var feilmontert. Slamavskiller lå ikke i vater, og for lite fall gjennom slamavskiller førte til at avløpsrøret mellom anneks og slamavskiller ble blokkert av slam som ikke sank tilstrekkelig ned i avskilleren. Kjøpers advokat anførte at hytten var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Hytten var oppført i 1990, og kjøper hadde berettigede forventninger om at avløpsanlegg og slamavskiller fungerte. Det ble videre anført at tett avløpssystem utgjorde mangel etter § 3-7 ettersom selger ikke hadde opplyst om ufaglært arbeid på avløpsanlegget. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon under den henvisning at det ikke forelå misligholdt opplysningsplikt fra selgers side, jf. §§ 3-7 og 3-8. De lave utbedringskostnadene gjorde heller ikke at det forelå et vesentlig avvik etter § 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat klaget saken inn til KKFE, hvorav sekretariatet avsto kjøpers mangelskrav etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt. Kjøpers advokat har bedt om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr. 36 250,- inkl. mva.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

KFE er i det vesentlige enig i sekretariatets vurdering, både hva gjelder begrunnelse og resultat. Sekretariatets vurdering av 17.12.2008 er inntatt i redegjørelsen. Det vises derfor til denne. Nemnda bemerker i tillegg at det ikke vil ha noen betydning for mangelsvurderingen om man tar med kostnadene for tømning av septiktanken.

#### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-448

Fritidseiendom ble i april 2008 solgt "som den er" for kr. 1 520 000,- jf, kjøpekontrakt (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgssoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper ble opplyst:

*"Vei – vann – kloakk:*

*... Tilknyttet privat septiktank."*

I selgers egenerklæring (**bilag 3**) opplyste selger blant annet:

*"Spm. 5: Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør? Svar: Nei.*

*Spm. 10: Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer? Svar: Nei."*

Det ble utarbeidet boligsalgssrapport datert 02.08.2008 (**bilag 4**). Av rapporten hitsettes fra s. 10:

*"VVS (ventilasjon, varme og sanitær)*

*Ledningsnett for sanitærinstallasjoner*

*Beskrivelser: Ledningsnett fra byggeår ... Levetider: Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år..."*

Kjøper overtok boligen 01.05.2008 (**bilag 1**). I brev av 29.07.2008 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA ("selskapet") gjennom sitt forsikringsselskap Help Forsikring AS (**bilag 5**). Det ble reklamert over tett septiktank. Av reklamasjonen hitsettes:

*"Det reklameres over tett septiktank. Årsaken er ikke mulig å finne uten at man graver opp rundt tanken. Det er ikke mulig å benytte toalettet, og kjøper benytter hytta hver dag nå i fellesferien. Kjøper må derfor sette i gan en utbedring allerede på fredag da en avventing klart vil være til vesentlig ulempe for han, samt ødelegge ferien ... Vi vil komme tilbake til årsak og omfang når tanken er gravet opp. Det anføres at det er grunnlag for ansvar både etter 3-9 2. alternativ."*

I brev av 01.08.2008 opplyste kjøpers advokat at tett rørsystem skyldtes motfall mot septiktank (**bilag 6**). Her ble det opplyst:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*"... Kjøper har nå fått et muntlig prisoverslag på utbedringsarbeidet av Johnsen VVS i Bjugn. Tilbud på å grave opp tanken og senke tanken igjen er på kr. 12 000 eks mva. I tillegg kommer kostnaden til tømming av tanken. Det påløper også kr. 2500 i utbytting av masser. Tanken er lagt i myr. Det er forskriftskrav om at tanken skal forankres hvis fare for at den flyter opp. Forankring vil da koste ca 10 000 eks mva. Videre er den en viss risiko for at tanken kan ødelegges ny tank koster ca 20 000.*

*Kjøper er av den oppfatning at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra hva han hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9, 2 pkt. Det må legges spesielt vekt på at hytta er fra 1990 til tross for at utbedringskostnadene rent kvantitativt ikke er høy..."*

Kjøper kommenterte saken til sin advokat i e-post datert 07.08.2008. E-posten ble videresendt til selskapet samme dag (bilag 7). Av kjøpers e-post hitsettes:

*"... Eiendommen består av 2 toaletter som selger sier. Det stemmer også at spillvann går ned i samme tank. Det som imidlertid er å påpeke, er at begge toalett og avløpsvann går inn i samme rør til tanken. Ut fra mitt syn er det i siste del av rørsystemet inn til tanken problemet ligger. Der er det motfall som gjør at røret fylles opp. Skal jeg løfte rørsystemet uten å senke tanken, vil rørene bli liggende oppe på bakken..."*

*... Tror noe av problemet er at selger ikke har vært så aktiv bruker at dette ble oppdaget. Nå i sommer, da jeg og min familie tok anlegget i bruk, ble det for stor belastning når 4 – 6 personer bodde der i 4 uker.*

*Vil også påpeke at jeg har gjort mitt beste for å stake opp rørene med stakebånd og spyling, samt lete etter enklere løsninger for å slippe å belaste selger. Røret ble åpnet, men tettet seg igjen i løpet av kort tid, slik at dette er et problem som må utbedres ... Fra mitt ståsted mener jeg at på en eiendom til 1,5 mill, og med ingen anmerkninger på kloakken verken i taksten eller egenerklæringen, bør man kunne forvente at kloakksystemet fungerer."*

Det ble foretatt befarings av hytten av takstmann Eggen v/ Ingeniørconsult AS, og det ble utarbeidet skaderapport datert 31.08.2008 (bilag 8). Av rapporten hitsettes:

### **"1.0 KORT BYGNINGSBESKRIVELSE**

*... Slamavskiller har ingen merker på toppen som tilsier at den er forskriftsmessig forankret til grunnen. Nivellering av ledningsnett viser at det mellom hytta og annekset er en høydeforskjell på 19,3 cm, mellom annekset og slamavskilleren 10,2 cm, fra innløp til utløp på slamavskilleren 2,2 cm og mellom utløp avskiller og stakekum 48 cm. Dette viser at fallforholdene er tilstrekkelig på selve ledningstraseen, men fallet gjennom slamavskilleren er for lite. Uten at takstmann kunne finne produktdata på selve avskilleren er det mye som tyder på at dette er en 2000 l liggende avskiller produsert av "VERA Fiberglass". Denne og andre avskillere har normalt 10 cm høydeforskjell mellom innløpsrør og utløpsrør. Når det her kun er 2,2 cm betyr dette at enten er avskilleren feil*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*nedsatt eller den er løftet opp av grunnvannstanden. Dette vil kunne skje ifbm tømning når det ikke er forankret i grunnmassene...*

### 4.0 KONKLUSJON

*Skaden skyldes ufagmessig anlagt avløpsanlegg og feil montering av slamavskiller. Feilmontert slamavskiller kunne ikke oppdages av ny eier før han tok anlegget i bruk."*

De samlede utbedringskostnadene for slamavskiller ble estimert til kr. 36 250,- inkl. mva. I anslaget ble det medtatt kostnader til tømning av slamavskiller, frakobling og tilkobling av rørledninger, løfting av avskiller, graving til riktig nivå, samt forankring til grunnen.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev av 01.10.2008 (**bilag 9**). Selskapet viste til at selger ikke hadde hatt problemer med tilstopping eller tilbakeslag av kloakk, og at det følgelig ikke var snakk om brutt opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre utgjorde ikke forholdet en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Her ble det anført:

*"... Det bestrides ikke fra vår side at høydeforskjellen mellom innløpsrøret og avløpsrøret i slamavskilleren er for liten i henhold til anbefalingene fra produsenten. Forholdet utgjør etter vår oppfatning likevel ingen vesentlig mangel.*

*For det første følger dette av kvantitative betraktninger. Eggens kostnadsoverslag er i utgangspunktet lavt sett i forhold til kjøpesummen. I tillegg er kostnadene som kan gjøres gjeldende overfor selger etter vår oppfatning reelt sett lavere. Dette skyldes blant annet at kostnadene til tømning av slamavskilleren ikke kan gjøres gjeldende overfor selger. Det er synlig på bildene at slamavskilleren er helt full. At slamavskilleren må tømmes følger av normalt vedlikehold som eieren til enhver tid er ansvarlig for.*

*For det andre er konsekvensen av feilen etter vår oppfatning minimal. Det faktum at høydeforskjellen på rørene i tanken ikke er stor nok har kun den konsekvens at det bør igangsettes gode rutiner for kontroll av tømning av tanken. Dersom den alltid tømmes før den blir helt full, vil problemer med tilstopping og tilbakeslag ikke oppstå..."*

Kjøpers advokat påklaget selskapets avslag i brev av 09.10.2008 (**bilag 10**). Det ble tilbakevist at septiktanken var full ved overtakelse. Videre ble det bemerket:

*"... Det ble opplyst ved kjøpet at tanken var tømt 2 år tidligere. Slike tanker tømmes normalt 1 gang pr år for vanlig husstand. Ved hytter er det behov for enda sjeldnere tømning. Tømningen av tanken er således nødvendig fordi tanken må utbedres, og ikke fordi den er full. Kostnaden må dermed tas med i vurderingen som utbedringskostnad.*

*Utbedringskostnadene utgjør rent kvantitativt 2,4 %. I samråd med vår rådgivende takstmann innhentes nå bindende pristilbud, da utbedringskostnadene etter hans mening er stipulert for lavt. En*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*ren kvantitativ vurdering er imidlertid ikke nok for at et forhold ikke utgjør en mangel. Det må legges spesielt vekt på at hytta er fra 1990 ... Konsekvensen av feilen er at rørene tetter seg og kjøper får gjentatte tilbakeslag. Tilbakeslag fra kloakk oppleves som både ubehagelig og irriterende for de aller fleste. I tillegg må kjøper ha spylebil på eiendommen langt hyppigere enn hva som er forventbart ut fra bruken av en hytte ... Forholdets art utgjør på denne bakgrunn et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt."*

Kjøpers advokat klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring i brev av 25.11.2008 (**bilag 11**). Det ble fastholdt at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Videre anførte kjøpers advokat at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter § 3-7:

*"... Takstmannen konkluderer med at skaden skyldes ufagmessig anlagt avløpsrør eller montering av slamavskiller. Det er ikke opplyst om ufaglært arbeid på hovedbygget, og det er således gitt en mangelfull opplysning. Innvirkningskriteriet anses oppfylt."*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKEFE i e-post datert 03.12.2008 (**bilag 12**). Det ble fastholdt at det ikke var snakk om noen mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Når det gjaldt kjøpers anførsel om misligholdt opplysningsplikt etter § 3-7 bemerket selskapet:

*"... Det anføres fra vår side at det ikke foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7. Johan Bekken ... som oppførte hytta i sin tid, har opplyst til oss at han selv som utdannet rørlegger etablerte avløpssystemet. Det ble utført noe boring og graving og dette ble i følge Bekken utført av et firma fra Byneset, som han dessverre ikke husker navnet på. Vi kan etter dette ikke se at det er utført arbeid av ufaglærte. Selger hadde for øvrig ingen kunnskap om at anlegget var ufagmessig verken da han overtok eller solgte eiendommen..."*

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers klage i brev av 17.12.2008 (**bilag 13**). Vedrørende selgers opplysningsplikt ble det bemerket:

*"I skaderapport av takstmann Eggen konkluderes det med at tett avløpssystem skyldes at avløpsrør og slamavskiller ikke er fagmessig anlagt. Kjøpers advokat anfører at selger har tilbakeholdt opplysninger forut for avtaleinngåelsen knyttet til hyttens avløpssystem, ettersom det ikke ble opplyst om ufaglært arbeid på hytten, jf. avhl. § 3-7."*

Sekretariatet finner det imidlertid ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger har hatt kjennskap til problematikken med tette avløpsrør. Det kommer av sakens dokumenter at selger ikke har hatt kjennskap til at avløpsanlegget var ufagmessig utført. Videre forklarer kjøper selv i e-post datert 07.08.2008 at noe av problemet med tilbakeslag av kloakk kan skyldes den økte belastningen som hyttens anlegg opplevde i fellesferien 2008 da 4 – 6 personer bodde der i 4 uker. Sekretariatet finner det dokumentert at hyttens avløpsrør og septiktank ikke er fagmessig montert/anlagt. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til denne problematikken med rørsystemet..."

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Sekretariatet var videre av den oppfatning at det reklamerte forhold ikke utgjorde noen mangel etter § 3-9, 2.pkt. Her ble det bemerket:

*"... I salgsdokumentasjonen ble kjøper opplyst om at hytten var fra 1990, og at eiendommen var tilknyttet privat septikk. Det er således ingenting i salgsdokumentene som tilsier at kjøper burde forvente ufagmessig utført arbeid ved boligens avløpssystem.*

*Sekretariatet har imidlertid etter en helhetsvurdering kommet til at tilbakeslag av kloakk som følge av tett avløpsrør ikke kan sies å utgjøre et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt. Vesentlighetskriteriet er strengt, og det er kun kvalifiserte avvik fra det objektivt sett forventbare som kan gjøres gjeldende som mangler etter denne bestemmelsen.*

*Sekretariatet har i vurderingen lagt vekt på at det er snakk om relativt lave utbedringskostnader i forhold til kjøpesum (ca. 2,4 %), samt at eiendommen det reklameres over er en fritidseiendom. Situasjonen hadde muligens stilt seg annerledes dersom det hadde vært snakk om en helårsbolig som ble benyttet kontinuerlig av kjøper.*

*Sekretariatet har forståelse for at tilbakeslag av kloakk både kan være ubehagelig og irriterende. Skadeforholdets lave utbedringskostnader gjør imidlertid at vesentlighetskriteriet i dette tilfellet ikke kan sies å være oppfylt, jf. avhl. § 3-9, 2.pkt."*

I e-post av 04.02.2009 ba kjøpers advokat om å få saken behandlet i Klagenemnda for Eierskifteforsikring (**bilag 14**).

\*\*\*

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt tett avløpssystem utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9, 2.pkt.