

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-105

3.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Ulovlig spillvannsledning – avhl. §§ 3-2, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Molde oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 2.550.000, og overtatt av kjøper 9.7.14. I salgsdokumentene fremgikk det at boligen hadde privat kloakk via septiktank med kommunal tømning. I mai 2016 fikk kjøper varsel fra kommunen om at det ville bli fattet vedtak ettersom det hadde blitt avdekket at boligens avløpsledning medførte ulovlig utslipp i fjæra. For å unngå dette måtte kjøper koble spillvannsledningen til en offentlig ledning. Kjøper reklamerte til selskapet og krevde prisavslag tilsvarende tilkoblingskostnadene. Det ble vist til at det var gitt uriktige opplysninger og at utbedringskostnader på 9,8 % av kjøpesummen utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste til at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, og at det uansett var påregnelig med utbedring av avløpsanlegget på kort sikt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 249.657 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt en ulovlig spillvannsledning utgjør et dekningsmessig mangelskrav under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1966, og i prospektet fremgikk det at boligen hadde "*Privat avløp via septikk*". Under overskriften "*Diverse*" fremgikk det videre:

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende under overskriften "*Avløp*":

Privat kloakk via septiktank med kommunal tømning.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2.550.000 ved kjøpekontrakt datert 18.6.14. Overtagelse fant sted 9.7.14.

I mai 2016 mottok kjøper et varsel fra kommunen om at det ville bli fattet vedtak ettersom det hadde blitt avdekket at boligens avløpsledning medførte ulovlig utslipp, da den ikke tilfredsstilte kravene i forurensningsforskriften av 1.6.04. Etter befaring hadde kommunen avdekket at septiktanken var tilkoblet en spillvannsledning som ledet videre i et overvannssystem som hadde utslipp i fjæra.

I varselet fra kommunen fremgikk videre:

Det gis med dette forhåndsvarsel om at kommunen vurderer å fatte vedtak om at kloakkutslipp fra gnr. ... bnr ... vil være ulovlig etter 01.10.2016. Dette vil være et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. For å unngå at et slikt vedtak blir fattet må vi motta dokumentasjon på at det er planlagt eller gjennomført tiltak som resulterer at utslippet tilfredsstiller kravene i forurensningsforskriften.

Kjøper har fremlagt et pristilbud for utbedring på kr 249.657 inkl. mva.

Kjøper har anført at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det ble gitt en uriktig opplysning om anlegget ettersom det var opplyst om privat avløp med septik, uten at det ble opplyst om spillvannsledningen i fjæra. Det ble videre vist til at det var helt upåregnelig for kjøper at avløpsledningen til eiendommen ikke kunne anvendes, og at utbedringskostnadene utgjorde 9,8 % av kjøpesummen. Det ble krevd prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 249.656, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrenter fra 14.8.16.

Selskapet har anført det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble prinsipalt anført at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Det ble subsidært vist til at opplysningene i prospekt og boligsalgsrapporten ikke var uriktige, ettersom boligen faktisk hadde privat avløp med septiktank og kommunal tømning. Det ble videre vist til at det i lys av boligens alder uansett var påregnelig for kjøper med utbedring av avløpsanlegget på kort sikt, og at det derfor ikke forelå noe vesentlig avvik fra forventbar stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Boligen er oppført i 1966. Det er ingen opplysninger i saken som viser at den spillvannsløsningen som finnes på eiendommen, var ulovlig eller uvanlig på oppføringstiden. Nemnda kan ikke legge til grunn at løsningen var upåregnelig for kjøperne ut fra byggeåret for boligen. Spørsmålet er så om kommunens pålegg om omlegging av ledningen innebærer mangel etter avhendingsloven. Opplysningen i salgsdokumentasjonen om septiktank og kommunal tømning er i seg selv korrekt, og innebærer ikke mangel etter avhl. § 3-8. Ifølge § 3-2 annet ledd skal eiendommen være i samsvar med offentligrettslige krav som gjelder for eiendommen på salgstidspunktet. Det følger av forurensningsforskriften av 1.6.04, hvor kommunens pålegg er hjemlet i § 12-16, at spillvannsløsningen på eiendommen ikke er ulovlig i seg selv, forutsatt at det ikke måtte innhentes utslippstillatelse på det tidspunktet da den ble anlagt. Det er kommunens pålegg som etablerer ulovligheten og plikten til omlegging av ledningen.

Det er i saken ikke spørsmål om hvorvidt selgeren kjente eller burde ha kjent til muligheten for pålegg om omlegging av ledningen. Når det heller ikke kan legges til grunn at eksisterende spillvannsløsning var upåregnelig, må kostnaden ved omlegging bæres av den som er eier når pålegget kommer. Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold i saken.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.