

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-495

1.9.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved avløpsanlegg – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Løten kommune oppført i 1891, tilbygd i 1950 og 2012, ble solgt "som den er" for kr 1.400.000 og overtatt av kjøper 10.6.15. I boligsalgsrapporten ved salget ble det opplyst at påkostninger var utført ved ufaglært egeninnsats, og at deler av arbeidet ikke tilfredstilte normal håndverksmessig utførelse. Ledningsnett og utstyr for sanitærinstallasjoner ble gitt TG2, og det ble opplyst at dette ikke var teknisk vurdert. I 2016 mottok kjøper en e-post fra kommunen hvor det fremgikk at avløpsanlegget ikke var godkjent. Dette ble begrunnet med at "eier/renovatør ikke finner anlegget" og at det var uvisst om anlegget "eksisterer eller om det er i drift". Kjøper innhentet deretter et skjema fra en kommunal kontroll av avløpsanlegget på eiendommen datert 5.12.13, hvor det fremgikk at kummen ikke kunne tømmes fordi den var "rast sammen" og at det skulle graves en ny til sommeren. Selger forklarte at de aldri hadde sett skjemaet, og at septiktanken alltid hadde blitt tømt i deres eiertid, og fremla en faktura som bekreftet dette. Saken reiste spørsmål ved om det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, eller om forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 283.226.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av feil ved septiktanken er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1891, tilbygd i 1950 og 2012. Boligen ble beskrevet i prospektet som en liten enebolig med stor tomt i landlige omgivelser, med prisantydning på kr. 1,1 mill. Det ble opplyst at boligen var tilknyttet privat avløpsnett, og at eiendommen hadde septiktank.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende:

Noe behov for oppdatering/utskiftning, selv om det er foretatt vesentlige påkostninger. Arbeidene er i hovedsak utført som egeninnsats av ufaglært. Deler av arbeidet tilfredsstiller ikke normal håndverksmessig utførelse, se vurderinger under den enkelte bygningsdel.

Det fremgikk videre av rapporten at boligen hadde avløpsrør i plast. Ledningsnett og utstyr for sanitærinstallasjoner ble vurdert til TG 2, og var ikke teknisk vurdert.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger hadde eid boligen siden 2006. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført kontroll av avløpsanlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.400.000 og overtatt av kjøper 10.6.15.

Kjøper mottok en e-post fra kommunen i 2016, hvor det fremgikk følgende:

Informasjon ang mindre avløpsanlegg:

Kommunen finner ingen dokumentasjon eller utslippstillatelse på denne eiendommen i våre arkiv.

...

Eiendommen (...) har registrert et septik u/wc anlegg og en tett tank. Dagens situasjon på eiendom: ved tilsyn er det registrert at septik u/wc anlegget ikke er tilgjengelig og dermed ikke har blitt tømt. Årsaken til hvorfor anlegget ikke er tilgjengelig, har med å gjøre at eier/renovatør ikke finner anlegget. Om anlegget eksisterer eller om det er i drift er uvist.

Videre har det blitt registrert at den tette tanken har fått påmontert dykker og nå fungerer som en slamavskiller (septik m/wc anlegg) med en form for infiltrasjon/utslipp til grunn.

Siden avløpssituasjonen på eiendommen er dokumentert som nevnt ovenfor, er dagens løsning ikke godkjent og et brudd på Løten kommunens forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

Kjøper foretok etter dette nærmere undersøkelser, og fant et skjema fra en kommunal kontroll av avløpsanlegget på eiendommen datert 5.12.13. I dette skjemaet fremgikk følgende:

Fikk ikke tømt kummen har rast sammen. Skal grave ny til sommeren.

Skjemaet var imidlertid ikke adressert til eller signert av selger.

Selger forklarte at de aldri hadde sett skjemaet, og at septiktanken alltid hadde blitt tømt i deres eiertid. Selger forklarte videre følgende:

Når jeg kjøpte huset i 2006, så jeg den gamle kloakken nede i skogen, den var ikke i bruk fikk jeg beskjed om av han jeg kjøpte stedet av, den var også fylt med stein og søppel. Han hadde støpt ned ny tett tank inntil huset.

Selger fremla også en faktura fra kommunen som bekreftet at septiktanken ble tømt 3.12.14.

Kjøper fikk gjennomført en inspeksjon av avløpsanlegget, og det hitsettes fra rapport datert 26.6.17:

H fra A M og R AS var med på oppdraget for å tømme kummen. Når vi var på stedet, husket han at de hadde meldt inn et avvik i 2013, på kollaps av en kum, men at dette var gråvannskummen, og ikke tettanken til svartvannet.

...

Vi startet så med å kartlegge hvordan kummen for svartvannet så ut innvendig. (...) Utløpet fra doen går rett i kummen, (...). Utløpet fra gråvannet går også i kummen. (...) Det er laget et utløp fra tettanken som ender opp i terrenget nedenfor huset, (...).

...

Konklusjonen er at dette er et anlegg der både svartvann og gråvann renner rett ut i naturen.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde hatt kunnskap om at det var problemer med avløpsanlegget ettersom det ble kontrollert i 2013, i selgers eiertid. Det ble videre vist til at utbedringskostnadene utgjorde ca. 20 % av kjøpesummen.

Det ble krevd prisavslag etter avhl. § 4-12, skjønnsmessig satt til kr 283.226.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Det ble vist til at selger aldri hadde sett skjemaet fra 2013, og at tanken ble tømt uten problemer i 2014. Det ble videre anført til at forholdet ikke medførte et kvalitativt avvik fra forventbar stand.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda forstår saken slik at alt avløpsvann fra huset renner ut i en tank på eiendommen, men at det videre avløpet fra tanken ikke holder mål. Tanken er i seg selv tett. Den sammenraste tanken

som omtales i sakens dokumenter, er en tidligere tank for gråvann, som ikke lenger er i bruk. Selv om betydningen for saken er noe tvilsom, vil nemnda bemerke at det vanskelig kan legges til grunn at selgeren har opplyst at han vil grave ny tank til erstatning for den som er rast sammen, slik det tilsynelatende fremgår av et kommunalt kontrollskjema fra 2013. Kontrollskjemaet gjelder uansett den tanken som tidligere tok opp gråvann, som nå renner nå ut i den andre tanken. Det er den sistnevnte tanken som ifølge dokumentert faktura ble tømt så sent som i 2014.

Kjøperen har fått beskjed fra kommunen om at avløpet ikke er godkjent, og er blitt oppfordret til å foreta utbedring. Dette er et kostbart prosjekt.

Flertallet, Bergsåker, Sogn, Skramstad, Kvalshaug og Smedsrud, kan ikke se at det er gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen, og heller ikke at selgeren har holdt tilbake opplysninger som han må ha kjent til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Kjøpsrettslig mangel kan ikke begrunnes med avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om manglende eller uriktige opplysninger. Mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum forutsetter at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Salgsdokumentasjonen gir ingen holdepunkter for at avløpet er blitt fornyet. I boligsalgsrapporten fikk ledningsnettets tilstandsgrad 2, som er en svak bedømmelse. Det er opplyst at ledningene ikke er vurdert teknisk. Videre er det en generell opplysning om at tidligere påkostninger på eiendommen i det vesentlige utført som ufaglært egeninnsats. Kjøperen måtte i lys av dette være forberedt på at avløpet kunne være i dårlig stand og modent for fornying. Flertallet kan ikke konkludere med at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Mindretallet, Asak Oftedahl og Sørлие, legger til grunn at gråvannstanken er en del av et større anlegg og at avløpet er avhengig av at gråvannskummen skal fungere tilfredsstillende for at ikke svartvannstanken skal fylles med gråvann. Dette fremgår både av tegning og beskrivelse i rapport av 26.6.17.

Etter mindretallets syn foreligger det konkrete holdepunkter for at selger har kjent til problemene med gråvannstanken. Det vises til at kommunen har hatt kontroll på anlegget og at det på kontrollskjemaet er notert – *"skal grave ny (kum) til sommeren"*. Etter mindretallets oppfatning kan en slik opplysning vanskelig komme fra andre enn selger av boligen. Videre må det, ut fra funnene som den sakkyndige gjorde 26.6.17, legges til grunn at det ikke har blitt etablert noen ny gråvannskum på eiendommen. Mindretallet kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger *"måtte kjenne til"* de øvrige feil og svakheter som ble avdekket under befaringen. Mindretallet legger likevel til grunn at problemene med gråvannstanken er en opplysning som kjøpere har grunn til å få og som er egnet til å innvirke på kjøpet. Etter mindretallets syn foreligger det derfor en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).