

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-186

13.3.2018

Protector Forsikring ASA

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

Nedgravd oljetank — selgers kunnskap — avhl. § 3-7.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1935 i Drammen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper 1.5.15. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde elektrisk oppvarming, med peis i stuen. Kjøper oppdaget etter overtakelsen en nedgravd oljetank på tomten. Selger forklarte at en oljekamin hadde blitt fjernet da hun installerte peisovn i boligen, men at hun aldri hadde brukt kaminen, og derfor ikke var kjent med oljetanken. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget, og viste til at det ikke forelå noen rimelig grunn for at selger skulle være uvitende om oljetanken. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjennskap om forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av en nedgravd oljetank, jf. avhl. § 3-7.

Eiendommen er en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1935. I salgsprospektet ble det opplyst om felles eiet tomt på 940 m² som var delt slik at hver seksjon hadde sin naturlige del til sin disposisjon.

I prospektets punkt "*oppvarming*" ble det opplyst:

Elektrisk. Peis i stue. Varmekabler i badegulv og på kjøkken.

Det fremgikk av verditaksten at tomten var dekket av snø ved takstmannens befaring.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2003. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid på installasjoner som f.eks. oljetank og sentralfyr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert den 10.4.15. Overtakelse fant sted den 1.5.15.

Kjøper reklamerte til selskapet 30.6.15, etter å ha oppdaget at det var en nedgravd parafintank på eiendommen.

I rapport fra takstmann G. fremgikk:

Det ble ikke opplyst om den nedgravde oljetanken ved omsetning av boligen.

...

Eksakte utbedringskostnader ved påvist forurensning av grunnen, er ikke mulig å estimere før omfanget er avdekket. Omfanget av grunnforurensninger er avgjørende, og kan øke utbedringskostnadene betraktelig. Sanering av forurenset masse er derfor ikke medtatt i estimatet. Foreløpige beregnede utbedringskostnader er forsiktig estimert til ca. kr 500.000 uten sanering og fjerning av forurensede masser.

Dersom det ved kartlegging av grunnforurensning ikke avdekkes forurensning, og Drammen Kommune gir særskilt tillatelse til å konservere oljetanken, reduseres utbedringskostnadene til ca. kr 70.000,-.

Kjøper fremla fakturaer for fjerning av oljetanken på til sammen kr 32.524.

Tidligere eier av boligen forklarte at det var en oljefyrt kamin i stua da han solgte boligen i 2003.

Selskapet redegjorde for selgers forklaring i saken:

Selger fastholder at hun ikke har hatt kunnskap om noen nedgravd oljetank på eiendommen. Selger opplyser at hun ikke var kjent med at kaminen som tidligere var i boligen var oljefyrt, og at det heller ikke var hun selv som fjernet denne. Dette arbeidet ble utført av firmaet P. Ytterligere opplyser selger at hun ikke har vært klar over at det har vært noen oljetank/parafintank inni huset. Selger har heller ikke blitt opplyst om dette ved eget kjøp.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og har vist til at det var dokumentert at selger kjøpte eiendommen med installert parafinfyring. Kjøper bemerket også at naboseksjonen hadde benyttet oljefyring i selgers eiertid. Det forelå dermed positiv kunnskap hos selger også om oljetanken. Uansett forelå det ingen rimelig grunn til at selger var uvitende om tanken, slik at selger "*måtte kjenne til*" denne. Kjøper har fremlagt bilder av en "dagtank" i felles trappeoppgang merket med "parafin", og oljetankens utvendige rør med "Shell"-logo. Risikoen som en nedgravd oljetank utgjorde tilsa at forholdet hadde innvirket på avtalen.

Kjøper har fremsatt krav mot selskapet på kr 15.357, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selger ikke hadde kjennskap til oljetanken. Selskapet bemerket at eventuell kjennskap til at eiendommen tidligere hadde blitt oppvarmet med olje/parafin, ikke medførte at selger måtte kjenne til en nedgravd oljetank på eiendommen.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet fant det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger hadde hatt kjennskap til oljetanken.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har gjort gjeldende at det foreligger en kjøpsrettslig mangel fordi selger ikke opplyste om den nedgravde oljetanken ved salget av boligen. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen, som han kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få. Kjøper har bevisbyrden for at selger kjente til det aktuelle forholdet, jf. FinKN-2014-304 hvor nemnda uttalte at det forutsettes "*klare bevismessige holdepunkter*" for at selger har kjent til forholdet.

Nemnda bemerker at den omstendighet at det er nedgravd en oljetank på eiendommen kan være et forhold som kjøper har rettmessig grunn til å regne med å bli opplyst om. Spørsmålet er om selger "*kjente til eller måtte*" kjenne til dette.

Selger har forklart at hun ikke kjente til den nedgravde oljetanken. Hun har for øvrig forklart at det ikke var hun selv som fjernet den kaminen som tidligere var installert, men et firma som hun engasjerte til å foreta oppussing. Det ble ved oppussingen foretatt installasjon av en peisovn. Før oppussingen hevder hun å ikke ha benyttet kaminen.

Nemnda er etter en helhetsvurdering kommet til at kjøper ikke har oppfylt bevisbyrden når det gjelder selgers kjennskap til den nedgravde oljetanken. Slik nemnda ser det fremstår det som noe uklart om selger var klar over at den kaminen som ble fjernet i forbindelse med oppussingen var

benyttet til oljefyring, men nemnda finner at dette uansett ikke kan være avgjørende for vurderingen av om selger "*kjente eller måtte kjenne til*" den nedgravde oljetanken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).