

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-847

21.11.2018

AmTrust Europe Limited

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

Dårlig drikkevann og underdimensjonert avløpsanlegg – opplyst om borebrønn og privat minirensesanlegg – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En eiendom i Nesodden kommune bestående av en enebolig fra 1911 og flere tilleggsbygninger ble solgt "som den er" for kr 13,4 mill., og overtatt av kjøper den 15.12.16. Ved salget ble det bl.a. opplyst at eiendommen hadde vann fra borehull, med et pumpehus fra 2014. Avløpsanlegget besto av et privat minirensesanlegg. Etter overtakelsen ble det avdekket avvik ved vannkvaliteten og dimensjoneringen av avløpsanlegget. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdene ved salget, og at avviket uansett utgjorde en vesentlig mangel. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdene, og at opplysningsbildet tatt i betraktning uansett ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på totalt kr 1 120 359, krav om saksomkostninger kr 120 115.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av dårlig drikkevann og underdimensjonert avløpsanlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er bestående av en enebolig oppført 1911 med flere tilleggsbygninger. I prospektet fremgikk det bl.a. at:

Eiendommen har flere bygg og inneholder:

Enebolig/hovedbygg. Fritidsbolig. Forretningsbygg/anneks vest. Kontor/anneks øst. Uthus/vaskehus syd. Redskapsbod. Drivhus. Utedo. Pumpehus. Lekestue. Badehus med molo. Carport og boder.

...

Pumpehus: Byggeår i 2014. Dette er pumpehus for vann fra borehull.

...

VEI, VANN, AVLØP

Nye stikkledninger for vann fra 2013/14 ifm. nytt borehull. Ny trykktank i pumpehus og senkepumpe i borehull. Avløpsanlegget er av privat minirensesanlegg fra Biovac med biologisk og kjemisk rensing. Alder er ikke opplyst og anlagt av tidligere eier. Reguleringsplan for (...) er under utarbeidelse, og området skal tilknyttes ledningsnett. Pålegg om tilknytning til fellesanlegg/offentlig nett, når dette etableres, må påregnes. Anlegget ble godkjent av kommunen i sommer 2016, men det ble da kun vurdert sikkerhetsmessige forhold da anlegg anses som midlertidig frem til ny fellesløsning for området blir etablert.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Det bemerkes at det er målt høyere verdier enn anbefalt av Konduktivitet og Manganinnhold i drikkevannet, men vannet skal være godt nok som drikkevann iflg. eier, som har konferert med lege.

...

Helårsvann fra nytt borehull med varmekabel og nytt rør-i-rør system med fordelerskap på bad. Avløpsrør i plast. (TG:1)

...

Privat borevann. Fremlagt analyserapport for vannanalyse i ny brønn kommenterer at det er tilfredsstillende bakteriologisk kvalitet, men resultat for Konduktivitet og Mangan overskrider anbefalt grenseverdi gitt i drikkevannsforskriften.

Konduktivitet viser innhold av oppløste mineraler og bør være lavere enn 250 mS/m. Det ble målt til 287 mS/m.

Mangan kan gi sorte slamavsetninger i sanitærutstyr og rør, og bør være lavere enn 50 ug/L. Det ble målt 130 ug/L. Det anbefales derfor å etablere rensefilter el. for å få ned for høye verdier. Det er også mulighet for sommervann fra (...) Vel.

...

Privat minirensanlegg fra Biovac med biologisk og kjemisk rensing. Reguleringsplan for (...) er under utarbeidelse, og området skal tilknyttes ledningsnett. Pålegg om tilknytning til fellesanlegg/offentlig nett, når dette etableres, må påregnes.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2011, og bebodd denne i 5 år. Under punktet for tilleggskommentarer het det bl.a. at:

Ny brønn boret og ny vannpumpe installert i 2014 av (...) Brønnboring AS. Isoterm vannrør lagt av H (...) ingeniør og rørlegger. Nytt pumphus bygget av (...). Elarbeid ved N (...)

Eiendommen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 8.9.16. Kjøpesum var kr 13 400 000. Overtakelse fant sted 18.12.16.

Etter overtakelsen fremmet kjøper reklamasjon over avvik ved eiendommens vannkvalitet og avløpsanlegg.

1. Drikkevann.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter overtakelsen oppdaget at drikkevannet var svært salt og helt udrikkelig. Firma A. tok måleprøver den 18.1.17, 7.2.17, og 1.8.17, og ga i rapport av 20.3.18 følgende konklusjon:

Ut fra foreliggende analyseresultater av konduktivitet, natrium og klorid vurderes grunnvannet i borebrønn 2 mest sannsynlig å være påvirket av sjøvann. I vannprøvene fra januar, februar og august er saltinnholdet så høyt at grunnvannet ikke kan benyttes til drikkevann/-forbruksvann, uten evt. tiltak.

Videre ga firma A. i notat av 18.6.18 tilleggsopplysninger i saken:

Ifølge kjøper vil de totale kostnadene ved utbedring av vannkvaliteten beløpe seg til kr 193 159. Beløpet inkluderer kr 110 117 for boring av ny brønn, kr 10 000 for innkjøp av drikkevann i utbedringsperioden, kr 15 000 til innbygging av nytt borerør og utbedring av hage etter graving, og kr 58 042 til fagkyndig bistand i anledning saken.

Selskapet engasjerte takstmann M. som innhentet vannprøve fra V.Lab AS som i rapport av 21.2.17 oppga:

Det er mye salt i vannet. Manganinnholdet kan ha sammenheng med høyt kalkinnhold. Vannet er godt egnet til osmoserensing, da det er lite partikler. Det undersøkte vannet kan ikke benyttes som husholdningsvann uten rensing.

En kan estimere 60-100 000 kroner for anlegg med Fe/Mn-fjerning, avherding og RO.

Fra e-post av 17.2.17 fra M. til selskapet hitsettes:

Vedlagt følger løsningsforslag og tilbud til oss på utstyr fra N. I vedlagte tilbud er det ikke medregnet montering. Arbeid og materiell vdr montering beregnes til kr 20-40 000,- inkl. mva. Dvs. en kostnad total sett

på 112-130 000,- inkl. mva. Denne utbedringen fortutsetter at bod/uthus hvor brønnen er plassert kan benyttes i sin helhet til installasjonen. Utbedringen vil gi tilstrekkelig rensing av vannet slik at dette kan benyttes som drikkevann og ikke være til skade på husholdningsapparater eller rør utover hva som er normalt, dette med bakgrunn i foretatt prøve og analyse av dette.

I kommentar til selskapet har selger opplyst at de var ukjente med forholdet kjøper hadde reklamert over, men selger viste til at vannet alltid hadde hatt en spesiell smak og vært litt farget, og at dette ikke er unormalt da det var borevann. Selger hadde imidlertid opplevd at vannet var godt nok til drikkevann. Det ble utført vannprøve i 2015 av den nye brønnen fra 2014 som viste noe høye verdier, men ingen som innebar helsefare eller betydning for bruk av vaskemaskiner. Innholdet i rapporten ble formidlet ved salget. Selger har også vist til at annekset har vært utleid i alle de 5 årene de har eid, og at ingen har klaget på drikkevannet. Selger viste for øvrig til at kjøpers egne arbeider ved pigging av kjelleren kan ha hatt betydning for vannkvaliteten.

2. Avløpsanlegg

Ifølge kjøper ble det etter overtakelsen oppdaget en sjenerende kloakklukt flere steder på eiendommen. Det ble gjort nærmere undersøkelser, og det viste seg at eksisterende kloakkanlegg var dimensjonert for 5 personer, og ifølge kjøper kun én husstand.

Kjøper engasjerte firma A., som i rapport av 19.3.18 oppga:

Utslippssøknad datert 5/6-2001 utarbeidet av R. Det er avkrysset for tilknytning av boligbygg. Som tilleggsopplysning oppgis at det skal benyttes Biovac renseanlegg, med utvendige ledninger til hus og hytte. Det er ikke oppgitt antall pe (personekvivalenter) som det søkes utslippstillatelse for. Utslippstillatelse er datert 26/7-2001 av Nesodden kommune. Det er ikke oppgitt antall pe eller antall bygninger det gis utslippstillatelse for.

Renseanleggets kapasitet

I 2001 var DNV (Det Norske Veritas) ansvarlig for typegodkjenning av minirensanlegg. Godkjenningsbevis for Biovac nedgravd anlegg er vist i vedlegg 1, og her fremgår at kapasiteten for renseanlegget er 1 hus. Dette innebærer en kapasitet på 5 personer og en avløpsvannmengde på inntil 1000 l/d.

...

I forhåndskonferanse med kommunen vedrørende mulig påbygg på eksisterende bolig og etablering av oppgradert renseanlegg, fremkommer følgende i referatet fra saksbehandler:

Avløpsanlegget på 5pr/1 enebolig er underdimensjonert for dagens bruk av eiendom som består av 1 enebolig samt bebodd anneks. Anlegget sliter og må oppgraderes (...).

...

Vurdering

Både utslippssøknad og utslippstillatelse fra 2001 vurderes som svært mangelfulle. Det fremgår bl.a. ikke hvor mange pe (personekvivalenter) det søkes om, eller gis tillatelse til.

Etter opplysninger fra R. i A. AS var det på tidspunktet kun 2 personer i hovedhuset, og sporadisk bruk av hytta som er omtalt i søknaden. Renseanlegget som ble montert i 2001 hadde mest sannsynlig kapasitet til den tids belastning.

As. vurdering er at renseanlegget er underdimensjonert for dagens belastning, med 5 personer i boligen, kombinert med at annekset er utleid til 2 personer på heltid. Oppdragsgiver opplyser også om at familiene til leietakerne sporadisk bor i annekset over kortere eller lengre tid.

For stor belastning vil medføre dårlig renseseffekt, overløp av urensset avløpsvann til Oslo-fjorden, samt slamproduksjon som overstiger lagringskapasiteten (som medfører mer enn 1 tømming i året).

Det vil være behov for å etablere et nytt renseanlegg med kapasitet til minimum 10 pe og 2 m3 avløpsvann pr. døgn, hvis annekset skal være utleid og bebodd i fremtiden.

...

Lufting over tak

Ved befaring på eiendommen ble det ikke registrert lufting over tak. Normalt skal det være en forbindelse med soilrør under boligen, til lufteventil montert på taket.

I tilleggsnotat fra A. av 18.6.18 het det bl.a. at:

Biovac - anlegg

Et renseanlegg for 5 pe er dimensjonert for en husstand og er definitivt ikke egnet for 2 husstander. For et 5 pe anlegg hvor det er tilknyttet 4-5 personer, må det beregnes slamtømming 2 x pr år. Er det 8 - 10 personer tilknyttet må det tømmes 4 x pr år. Vi kan ikke utelukke at det vil bli luktulempet pga. for stor belastning på anlegget. Og det må påregnes at renseeffekten blir lavere og ikke tilfredsstillende rensekravene. Selv om kommunen ikke vil gi pålegg om utbedring, er det viktig for deg at dette anlegget oppgraderes til riktig størrelse. Hvis du skulle finne på å selge neste år, vil jo dette bli å betrakte som en mangel på eiendommen.

Det ble fremlagt brev fra Nesodden kommune etter tidligere tilsyn. Fra brev av 28.11.14 til selger hitsettes:

Nesodden kommune viser til utført tilsyn på avløpsanlegget ditt 20.10.2014. Vedlagt ligger rapporten som viser resultatet fra tilsynet. Nesodden kommune, i samarbeid med Driftsassistansen i Østfold hadde i perioden juni-oktober 2014 tilsyn på minirensanlegg. Under tilsynet tok vi prøver av avløpsvannet. (..) Ditt anlegg er godkjent men mangler mulighet for prøvetaking. Kommunen vil ikke gi noe pålegg om oppgradering av anlegget da det planlegges offentlig kloakknnett i området.

Fra brev av 12.7.16 til selger og vedlagte tilsynsrapport hitsettes:

Nesodden kommune viser til utført tilsyn på ditt avløpsanlegg 16/6 -16. Vedlagt ligger rapporten som viser resultatet fra tilsynet. Reguleringsplan for S. er under utarbeidelse, og området skal tilknyttes ledningsnett. Vi vil derfor kun be om utbedring av feil og mangler som går på sikkerhet, selv om anlegget ikke nødvendigvis tilfredsstillende dagens krav.

...

Resultater fra tilsynet

Anlegget består av et minirensanlegg fra Biovac med biologisk og kjemisk rensing. Ingen tester ble gjort under inspeksjonen. Drikkevannsbrønnen er OK sikret. Vi fant ingen sikkerhetsmessige feil eller mangler på avløpsanlegget ditt.

(...) arkitekter ble engasjert, og totale kostnader ved utbedring av anlegget ble estimert til kr 882 500 inkl. mva. I tillegg kom kostnader til fagkyndig bistand på kr 44 700.

Telefonsamtale mellom selskapet og kommunen ble oppsummert i e-post fra selskapet av 7.4.17:

Det vises til samtale tidligere i dag vedrørende (...), og oppsummerer samtalen vår under. Pr i dag har ikke kommunen sett på om tillatelsen er gyldig, men bekrefter at tillatelsen er gitt i henhold til søknad om tilkobling til både hus og hytte på eiendommen. Kommunen har hatt tilsyn av biovananlegget på eiendommen i 2014 og 2016 uten at det var noen bemerkninger til anlegget. Kjøper har gitt uttrykk for overbelastning. Dette er ikke nærmere undersøkt fra kommunens side. Det kan hende at hytta har vært mindre i bruk av tidligere eiere, og at anlegget således har fungert tilfredsstillende i tidligere eiers eiertid. Anlegget er det minste biovacanlegget og det er mye bygningsmasse på eiendommen. Kommunen kommer ikke til å sende ut pålegg om øking av kapasitet på biovacanlegget pr i dag, dette fordi anlegget anses som midlertidig da det sannsynligvis vil komme pålegg om tilkobling som følge av planlagt utbygging av infrastruktur, dette kan komme fra 1 år - flere år, og avhenger av prosjektert utbygging. Planlagt tilkobling til vann og avløp vil innebære kostnader for private eiendommer. Det påpekes også at andre eiendommer har betydelig dårligere kapasitet på sine anlegg enn denne eiendommen. Kjøper har i korrespondanse med kommunen gitt uttrykk for at han ønsker avløpstilkobling til flere hus på eiendommen, dette kommer ikke kommunen til å tillate med dagens anleggskapasitet. Kommunen hadde tilsyn i 2014 og 2016 uten noen bemerkninger.

Kommunen besvarte selskapets e-post samme dag:

Oppsummeringen var fin, men jeg vil gjerne tilføye følgende: Tillatelsen var gyldig i sin tid. Slik kommunen vurderer at avløpsanlegget på (...) per i dag ikke holder mål ift dimensjonering etter dagens standard med

tanke på antall bygninger som er tilkoblet anlegget. Huseieren vil kunne pålegges oppgradering om nødvendig men i og med at eiendommen ligger i sone (...) etter hovedplanen så vurderer ikke kommunen pålegg per i dag med mindre enn om det blir et konkret problem med forurensning. Biovac er forresten et merkenavn. Anleggstype er "minirensanlegg". Når det gjelder problemer med andre anlegg i området, så er det ikke nødvendigvis kapasitet det går på, men standard og funksjoner til anleggene.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud på kr 100 000, men dette ble avslått av kjøper.

Kjøper har i korte trekk anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om vannkvaliteten og dimensjoneringen av kloakkanlegget til to husstander. Kjøper viste til at det ikke var opplyst at vannet hadde et saltinnhold som i høy grad oversteg aksepterte tålegrenser, og som ødela VVS-anlegget. Kjøper mente videre at opplysningen om at vannet skulle være "*godt nok som drikkevann iflg. eier*" var uriktig. Kjøper påpekte at det var mange år til det kunne forventes kommunalt vann- og avløp til eiendommen. I alle tilfeller var avviket så stort og upåregnelig at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning tilsvarende utbedringskostnadene på kr 1 120 359, samt erstatning for kostnader til juridisk bistand, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og 4-14.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble bl.a. vist til opplysningene som ble gitt om forholdene ved salget, og at selger ikke har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet, forelå det heller ikke et upåregnelig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet fant ikke konkrete holdepunkter for at selger hadde kjent til forholdene det var reklamert over. Sekretariatet bemerket videre at privat avløpsanlegg og borebrønn måtte anses som risikopplysninger, jf. bl.a. FinKN-2016-530.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Sekretariatet har om vannkvaliteten uttalt følgende:

Vedrørende vannkvaliteten vil vi bl.a. vise til at selger gjorde store oppgraderinger av vannanlegget i 2014, og i etterkant tok prøver. Prøveresultatene ble formidlet ved salget. Selger bebodde eiendommen i en lengre periode etter at anlegget ble fornyet og før salget. Etter hva vi forstår engasjerte selger firma til å utføre arbeidene. Dersom selger var kjent med at anlegget var mangelfullt ville det vært naturlig at selger hadde reklamert til utførende firma og krevd retting av forholdene. Etter hva vi forstår var boligen bebodd av selger og annekset utleid. Ifølge selger mottok de heller aldri klager fra leietakere på vannkvaliteten, og de selv opplevde vannet som godt nok som drikkevann. Følgelig er det lite som tyder på at de oppfattet vannkvaliteten som dårlig. Slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige

holdepunkter for at selgers tilbakemeldinger er uriktige, og at de har vært kjent med forhold utover det opplyste, jf. FinKN-2014-304.

Sett i lys av ovennevnte, finner vi heller ikke at opplysningene om vannkvaliteten i tilstandsrapporten er egnet til å utgjøre en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Nemnda kan på dette punkt fullt ut tiltre sekretariatets vurdering og konklusjon.

Når det gjelder manglene ved kloakkanlegget, har sekretariatet i sin vurdering vist til følgende:

Hva angår feilene ved kloakkanlegget kan vi ikke se at det er dokumentert at selger har vært kjent med symptomene kjøper opplevde etter overtakelse eller de påberopte avvikene ved anlegget. Følgelig er det ikke sannsynliggjort en opplysningssvikt på dette punkt, jf. avhl. § 3-7 1. pkt.

Også dette slutter nemnda seg til fullt ut.

Dernest blir spørsmålet om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-8. Den sentrale problemstillingen er om det for kloakkanleggets vedkommende ble gitt opplysninger om større dimensjonering enn det som viste seg å være tilfelle. Sekretariatet har i sin vurdering av dette uttalt følgende:

Slik vi forstår saken er det gitt utslippstillatelse for både enebolig og hytte. Selve anlegget er imidlertid ikke dimensjonert for to husstander iht. dagens krav. Etter hva vi forstår har det eksisterende avløpsanlegget fungert tilfredsstillende etter tidligere eiers bruk, hvor det også er drevet utleievirksomhet av annekset. Sekretariatet kan være enig med kjøper at det isolert sett må forventes at avløpsanlegget er tilfredsstillende dimensjonert for normal bruk av eneboligen og annekset. Salgsdokumentene gir imidlertid ikke tilstrekkelig presise opplysninger som gir grunnlag til å knytte eksakte egenskaper til anleggets beskaffenhet – som kan gi grunnlag for uriktige opplysninger i medhold av avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette. Opplysningene om selve anlegget er korrekt angitt i salgsoppgaven. Det er ikke gitt eksplisitte opplysninger om selve dimensjoneringen. Eiendommens størrelse taler riktignok isolert sett for en større dimensjonering enn det som har vist seg å være tilfelle, men både husstanders størrelse og utleiefrekvens vil kunne variere. Eiendommen ble også solgt med funksjonell utedo, som ble opplyst å være renoveret i nyere tid. En forutsetning for mangelskrav etter avhl. § 3-8 er at den aktuelle opplysningen er tilstrekkelig konkret og spesifisert, og nemnda er enig med sekretariatet i at det samlede opplysningsbildet for dimensjoneringen ikke innebærer at det kan sies å være gitt positivt uriktige opplysninger.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Kravet om prisavslag i herværende sak beløper seg til kr 1 120 359, og ligger klart over dette.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda legger til grunn at det er kloakkanlegget som utgjør det viktigste forholdet i vesentlighetsvurderingen. Kjøpers forventning på dette punktet vil derfor være et sentralt moment. Nemnda viser her til at det i salgsdokumentene ble opplyst om at det var tale om et privat minirensesanlegg fra Biovac. At det var tale om et "*minirensesanlegg*" ga etter nemndas syn en viss indikasjon på begrensninger i dimensjoneringen. Videre ble det opplyst at alder på anlegget var ukjent, noe som innebærer at kjøper ikke kunne forvente et nyere eller oppgradert anlegg. Dertil kommer opplysningen om at anlegget ble ansett som en midlertidig løsning frem til tilknytningen til offentlig fellesanlegg. Også dette ga en klar indikasjon på at anlegget kunne ha en tilstand som innebar visse begrensninger. Samlet sett mener nemnda at de opplysninger som ble gitt om anlegget innebar at det ikke var upåregnelig med tiltak for å øke dimensjoneringen ved anlegget opp til det nivå kjøper selv ønsket. Det kvalitative element anses således ikke oppfylt, og det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)