

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-773

25.10.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Avløpsrør, sluk og septikkum – bad opplyst renover/oppgradert/totalrenover – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Bærum oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 17,6 mill. og overtatt av kjøper den 5.3.18. I salgsdokumentene ble det blant annet opplyst at bad og toalettrom ble rehabilitert/oppgradert/totalrenover av faglærte i 2010, samt at takrenner og nedløp var skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Om VVS var det opplyst om "*originalt røranlegg med supplering i tilknytning til kjøkken, badrom og wc*". I tiden etter overtakelsen oppdaget kjøper flere problemer med boligen. Blant annet ble det oppdaget at avløpsrør på bad og WC ikke var skiftet, at avløpsrør var lagt gjennom en gammel septikkum, at drenerør fra taknedløp var ført ned i septikkummen, og at sluket på et teknisk rom var knust. Saken reiste i hovedsak spørsmål ved om de anførte forholdene utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 435 054.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8:

1. Gamle avløpsrør på bad og WC
2. Knust sluk på teknisk rom
3. Øvrig rørnett og septikkum

Boligen er en enebolig i Bærum oppført i 1973. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en "*representativ enebolig med praktfulle uteområder, usjenert og tilbaketrukket*". Videre var det blant annet opplyst om følgende:

Bad, underetasje: Dusjbad med stort dusjhjørne med glassvegger/glassdør og 2 dusjer. Servant. Håndklevarmer. Badstue i tilknytning til badet. Dør til badet fra gang og bassengrommet. Avtrekksvifte med utblåsing til bassengrommet. Badet ble rehabilitert/oppgradert i ca. år 2010.

Toalettrom: Toalettrom med servant og toalett med innebygget sistene. Avtrekk. Toalettrommet ble rehabilitert/oppgradert i ca. år 2010.

Bassengrom: Basseng i malt mur/betongkonstruksjon. (...) Svømmebassenget har ikke vært i bruk på flere år. Det er behov for oppgradering/modernisering av bassenget innvendig (...)

Oppvarming: Bergvarme/varmepumpe med radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad og wc i underetasje. (...) Nytt bergvarmeanlegg/varmepumpe i 2009/2010. Dobbeltmantlet varmtvannsbereder. Tilrettelagt for å koble varmepumpen til bassenget. Radiatorer og rør i tilknytning til radiatorene fra byggeåret.

Vei/vann/avløp: Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

I tilstandsrapporten hadde takstmannen blant annet skrevet følgende:

Boligen er bygget i 1973 i solide konstruksjoner, blant annet med betong etasjeskiller. Boligen ble generelt pusset opp i 1995/96 i forbindelse med eierskifte med generell overflatebehandling samt nye gulvfliser i store deler av u.etasje mm. Badet i 1. etasje er rehabilitert/oppgradert og kjøkkeninnredningen skiftet i ca. 1999. Grunnmuren ble redrenert, hagen opparbeidet på nytt, satt opp nye støttemurer og lagt ny belegningssten på gårdsplassen i ca. 2008. Ny membran og nye bruddskiferheller på terrassen i 1. etasje i ca. 2010.

Videre er det monter/etablert bergvarme/varmepumpe i ca. 2010. I samme forbindelse ble bad og wc i u.etasje rehabilitert/ oppgradert og boligen generelt pusset opp/overflatebehandlet inkludert ny parkett i stuen i 1. etasje. Ny dobbelgarasje i 2012.

Grunnmuren ble gitt TG 2 og det ble opplyst at "*grunnmuren er redrenert/påmontert ny grunnmursplast i ca. 2008*". Dreneringen ble gitt TG 1. Taktekkingen ble gitt TG 2 og det ble opplyst at "*takrenner og nedløp er skiftet på begynnelsen av 2000-tallet*". Badet i underetasjen ble gitt TG 1 og det ble opplyst at "*badet er rehabilitert/oppgradert i ca. 2010*". Vaskerommet var gitt TG 1 og det ble opplyst om "*originalt røranlegg og kum. Nye gulvfliser i ca. 1996*". Toalettrom ble gitt TG 1 og det ble opplyst at det var "*rehabilitert/oppgradert i ca. 2010*". Når det gjaldt VVS presiserte takstmannen at han ikke hadde kompetanse til å vurdere dette, men det ble oppgitt at "*originalt røranlegg med supplering i tilknytning til kjøkken, baderom og wc*". Det ble også opplyst om en eldre nedgravd oljetank som var sanert.

I egenerklæringen hadde selger oppgitt at de kjøpte boligen i 1995 og at de hadde bodd der i 14 år, inkludert de siste 12 mnd. Videre oppga selger følgende:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Husker ikke, men kan sikkert fremskaffes.

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalrenovering.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Husker ikke, men kan sikkert finne ut.

Redegjør for hva som er gjort og når: Oljetank er sanert, jordvarme installert, nye automatsikringer.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 17,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.17, og overtatt av kjøper den 5.3.18.

Kjøper oppdaget etter hvert flere problemer med boligen, blant annet at sluk og rørsystem fungerte dårlig. Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap som rekvirerte rørleggerfirma V. og byggefirma F.

Rørleggerfirma V. foretok en rørinspeksjon hvor det blant annet ble avdekket flere sprekker og brudd i avløpsnett. Det ble også avdekket at anlegget inneholdt en septikkum. Avløpsrøret gikk direkte fra boligen og til det kommunale nettet, men var lagt gjennom septikkummen. Det viste

seg at røret som gikk gjennom kummen var ødelagt, slik at avløpsvannet rant ut i kummen. Det ble også avdekket at vann fra drenerør og taknedløp ble ført ned i kummen.

Kjøper innhentet også følgende uttalelse fra rørlegger P.:

Det ene sluket som er i tekniskrom går bare rett ned i grunnen og når de har pusset opp badet ser det ut som de ikke har byttet ut gamle soilrør selv om det ser ut som gulvet har hvert åpent når disse utbedringene ble gjort.

Ute i kummen er det 2 stk drenerings rør som kommer inn som ikke skulle hvert der.

Avløpet som går gjennom gammel septikkum burde hvert klammret eller kummen burde blitt fylt opp med singel.

Kjøper innhentet også et pristilbud på kr 98 750 fra rørleggerfirma O. datert 4.12.18 for arbeid på avløpsanlegget.

Kjøper rekvirerte byggefirma H. som utarbeidet en takstrapport datert 4.1.19:

Nåværende eier har hatt tilbakeslag av kloakk i sluk på vaskerom i underetasje, samt tilbakeslag av dusjvann i sluk på baderom i underetasje. I forbindelse med spyling og kontroll av rørene (...) ble det avdekket mer eller mindre ødelagte avløpsrør. Boligen er opprinnelig bygget med en septiktank for svartvann, hvor gråvann ble ført videre til offentlig nett. (...) I 1987 ble septiken koblet ut ved at røret ble lagt gjennomgående med stakeluke gjennom septiktanken.

I forbindelse med at dreneringen ble lagt om 2008 er rør ledet inn i septiktanken. Dette er også rør fra taknedløp. Som følge av at drens og taknedløp er ført til kum har avløpsrøret som er lagt igjennom septiktanken blitt utsatt for en stor påkjenning og røret med stakeluke som ble etablert i 1987 er nærmest borte. Dette betyr også at vann som i dag tilføres septiktanken blir ledet direkte til offentlig avløpsnett. Undertegnede har vært i kontakt med vann og avløp i Bærum kommune som opplyser at dette er en ulovlig løsning og må rettes. Takvann og drens skal i utgangspunktet ikke ledes inn på offentlige ledninger. Videre har påkobling av taknedløp i septiktanken medført en markant, sjenerende kloakkluft ved husvegg da septiken til stadighet fylles av boligens svartvann. Den økte belastningen i septiktanken og ved at avløpsrør er mer eller mindre borte medfører en betydelig økt risiko for tilbakeslag i avløpsledninger i boligen.

Tanken er ikke tett og taknedløpet fører med seg mye tilbakeslag av luft. Arbeidet med drens fra 2008 bærer preg av manglende fagkunnskap hva påkobling til septiktank angår.

Skjulte avløpsrør/bunnledning med stikkledning til offentlig/kommunal kum er i all hovedsak av eldre dato. Badetrom og toalettrom i boligens underetasje er rehabilitert, totalrenovert i ca. 2010, hvor det også ble lagt nye vannrør/trykrør og jordvarmerør. Arbeidene som ble gjort i 2010 fremstår som godt utført. Det er imidlertid ikke lagt nye avløpsrør i forbindelse med utskifting av badetrom og toalettrom ved rehabilitering av våtrommene i underetasje.

(...)

Ved etablering av badetrom og toalettrom i 2010, vil disse våtrommene ha fra 15-30 års antatt brukstid. Jordvarmerørene har med stor sannsynlighet betydelig lengre levetid. Bunnledninger av støpejern har en anbefalt brukstid på 50 år noe som betyr at bunnledningene er mer eller mindre modne for utskifting.

I forbindelse med rehabiliteringen av badetrommet har planløsningen og da med avløpspunkter blitt endret noe. Dette betyr at avløpsrørene må være skjøtet på. I den forbindelse burde tilstanden på rørene i alle tilfeller vært vurdert.

Videre er røret fra sluk på teknisk rom knust og er ikke i kontakt med sluket. Ved inspeksjon i slukets stakeluke er dette synlig. Hvordan rørstrekket er fremkommer av plantegning på forrige side.

Firma H. anbefalte en utbedring i tråd med pristilbudet fra rørleggerfirma O., samt utskifting av avløpsrør på våtrom i underetasje og rensing av septiktanken, samt at drens- og takvann måtte legges om. Firma H. beregnet utbedringskostnaden for avløpsrør på badetrom til kr 139 113, toalettrom kr 54 069, teknisk rom kr 20 525, og omlegging av drens- og taknedløp kr 104 500. Totalt ble utbedringskostnadene beregnet til kr 416 957.

Selger har gitt følgende forklaringer i saken:

Vi forstår saken slik at det reklameres over dårlige/skadede rør inntil og under bygningen.

Dette er et forhold vi ikke har vært kjent med.

(...)

Vi har ikke gjort endringer/utbedringer på dette rørsystemet.

(...)

Vi har ingen dokumentasjon for utført arbeid drenering og bad henholdsvis 2008 og 2010. Disse arbeider ble utført mens vår datter bodde i huset 2007-2016, og ble igangsatt og betalt av vår ekssvigersønn. Det var meningen at vår datter skulle overta huset, men det ble det ikke noe av grunnet skilsmisse mellom de to. Da ekssvigersønn og senere vår datter flyttet ut av huset ble ingenting av gammel dokumentasjon tatt vare på. Noen sak om fuktinnsig/tilbakeslag har vi aldri tatt opp med vårt forsikringsselskap.

(...)

1. Drenering

Grunnmur er redrenert og påmontert grunnmursplast i ca 2008 (...) Dette arbeidet ble utført av Firma (F.) (...) Ettersom dette arbeidet ble utført i regi av vår ekssvigersønn, har vi ikke noen større innsikt i hva som her skjedde. Vi har imidlertid forstått at arbeidet ble utført av et firma med stor kompetanse og gode referanser, og som var benyttet av mange i dette boligområdet (...)

Hva gjelder påstand om ulovlig tilføring av tak og drensvann til offentlig avløp, er vi helt ukjent med regelverket (...)

Vi vil også bemerke at vi aldri har registrert noe problem med avløpsvann etter dreneringsarbeidet som ble gjort i 2008. Vi har aldri hatt noe tilbakeslag eller merket noe som helst kloakklukt ved husvegg (...)

Forsåvidt rapporten fra (H.) også angir at rør i den tidligere septiktank har blitt utsatt for en stor påkjenning grunnet tilføring av tak og drensvann, tør vi bemerke at ny eier har drevet med rehabilitering av et stor innendørs basseng og trolig har presset kolossale mengder vann gjennom dette systemet. Da er det kanskje ikke så rart at man ved en anledning har fått et tilbakeslag fra avløpsrør (...)

2. Bad og toalett 1. etasje

Disse våtrom ble fullstendig rehabilitert rundt 2010 av et autorisert firma og som kjøper i ettertid har fått opplyst navnet på. Hvorvidt dette firmaet i sin tid foretok en vurdering av behov for utskiftning av nedstøpte avløpsrør vites ikke (...)

3. Vår egenerklæring

(...) Vi vil her bemerke at kjøper var fullt klar over historikken for vår botid på eiendommen, og at vi hadde opphold i vår botid fra ca 2007 til 2016. Det går da også frem av egenerklæringen at vi fra kjøp av eiendommen ikke hadde en sammenhengende botid frem til salget i 2018 (...)

Kjøper har i hovedsak anført at det ved salget ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at det var gitt uriktige opplysninger om at avløpsrør på bad og WC var skiftet, at selgers takstmann skulle ha oppdaget feil ved sluk på teknisk rom, og at selger skulle ha opplyst om septikkummen. Videre ble det anført at det måtte ha blitt utført arbeider av ufaglærte i selgers eiertid. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 435 054, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at selger ikke kjente til de anførte forholdene, og at selger ikke hadde opplevd noen problemer med avløpsvann eller det utførte dreneringsarbeidet. Alle arbeidene var utført av faglærte, og selger hadde ikke kjennskap til feil ved arbeidene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, fant ikke sekretariatet at det var tilstrekkelige holdepunkter for å konkludere med at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8 da det er gitt ufullstendige og/eller uriktige opplysninger ved salget om følgende forhold: at det er gamle avløpsrør på bad og WC, at det er knust sluk på det tekniske rommet, samt at boligen har en septikkum hvor drenering og taknedløp er tilkoblet.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper kunne regne med å få, og som selger kjente eller måtte kjenne til. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anført forholdene. Det er videre et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om boligen utgjøre en mangel. Det er også etter sistnevnte bestemmelse et vilkår at en kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

For så vidt gjelder avløpsrørene på bad og WC, viser nemnda til at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at rommene var "*rehabilitert/oppgradert*" i 2010. Det var ikke gitt noen konkrete opplysninger om avløpsrørene, men i tilstandsrapporten under punktet om VVS het det at boligen har "*originalt røranlegg med supplering i tilknytning til kjøkken, baderom og wc*". I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at faglærte hadde utført "*totalreovering*" av bad/våtrom, og det var svart "*ja*" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk hadde blitt oppgradert/fornyset. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at vannrør og jordvarmerør ble skiftet da våtrommene ble rehabilitert/oppgradert, og at dette ble utført av faglærte. Avløpsrørene ble imidlertid ikke skiftet. Spørsmålet er om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger på dette punktet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Etter sekretariatets vurdering er det ikke gitt uriktige opplysninger i dette tilfellet. Et bad kan være totalrenovert uten at alle avløpsrør har blitt oppgradert. Formuleringen om "*originalt røranlegg med supplering i tilknytning til kjøkken, baderom og wc*", er etter sekretariatets vurdering heller ikke tilstrekkelig konkret til at kjøper kunne forvente at avløpsrørene på de to våtrommene var skiftet ut. Dette i motsetning til FinKN-2014-056, hvor det var opplyst at badet var totalrenovert samtidig som det var særskilt presisert at dette også innebar utskifting av alle rør.

Vi kan heller ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at avløpsrørene ikke var skiftet i forbindelse med rehabiliteringen.

Vi kan derfor ikke se at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om dette forholdet.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

For så vidt gjelder sluket på det tekniske rommet, forstår nemnda det slik at røret som skal føre vannet fra sluket og videre til den øvrige delen av avløpssystemet, er knust. Det tekniske rommet er ikke særskilt omtalt i tilstandsrapporten ut over at det er nevnt i oppregningen av hvilke rom boligen består av. Det tekniske rommet er følgelig ikke gitt noen tilstandsgrad i tilstandsrapporten.

Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger har hatt kjennskap til slukets tilstand. Selger kan imidlertid i enkelte tilfeller holdes ansvarlig for feil begått

av takstmannen, og spørsmålet er om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å oppdage og bemerke slukets tilstand i tilstandsrapporten.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

I forutsetningene for tilstandsrapporten er det presisert at befaringen er utført på undersøkelsesnivå 1, som i hovedsak vil si at den består av visuelle observasjoner på lett tilgjengelige bygningsdeler. Samtidig er det presisert at "våtrom og andre rom med uttak for vann ... blir spesielt inspisert". Under punktet for bad og vaskerom er det presisert at lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det tekniske rommet er derimot ikke spesielt omtalt. Rommet er markert på plantegningene og nevnt noen ganger i prospektet, men det er ikke gitt annen informasjon enn at det er "malt betong i teknisk rom". Kjøper har anført at det aktuelle rommet har fått TG 1, men vi kan ikke se at rommet har fått tilstandsgrad overhodet i tilstandsrapporten.

Slik saken er presentert for sekretariatet, er det uklart om dette rommet egentlig er klassifisert som et våtrom. Det er også uklart for sekretariatet hvor lett tilgjengelig sluket var på befaringstidspunktet, og hvor synlig denne feilen var. Det blir derfor vanskelig å vurdere om takstmannen skulle ha oppdaget feilen.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Nemnda bemerker at saksbehandlingen er skriftlig, og vurderingen av om det foreligger en mangel må foretas på bakgrunn av sakens dokumenter. Slik denne saken er forelagt nemnda, hefter det usikkerhet ved hvor lett tilgjengelig sluket på det tekniske rommet var, og nemnda har kommet til at kjøper ikke har sannsynliggjort at det var grovt uaktsomt av takstmannen å ikke bemerke slukets beskaffenhet i tilstandsrapporten. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel da boligen har en septikkum, hvor drenering og taknedløp er tilkoblet. Nemnda legger til grunn, som også redegjort for av sekretariatet, at avløpsrøret ble lagt gjennom kummen med en stakeluke i 1987, og da slik at boligens avløpsvann gikk direkte til det kommunale nettet. I 2008 ble det gjort arbeider på eiendommens drenering og taknedløp, og vann fra drenering og taknedløp ble ledet ned i septikkummen. Nemnda legger til grunn at denne løsningen medførte en belastning på avløpsrøret som var ført gjennom kummen. Avløpsrøret har blitt ødelagt med blant annet den konsekvens at drens vann og vann fra taknedløpet føres inn i det kommunale avløpssystemet, noe som ikke er tillatt.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen på dette punktet:

Kjøper har anført at selger har gitt uriktige opplysninger om faglært arbeid i forbindelse med redreneringen, ettersom ingen faglært ville ha ført drensrør og taknedløp til septikkummen. I rapporten fra byggfirma H. står det at "arbeidet med drens fra 2008 bærer preg av manglende fagkunnskap hva påkobling til septiktank angår". Ifølge rapporten er også løsningen ulovlig, siden "takvann og drens skal i utgangspunktet ikke ledes inn på offentlige ledninger".

Så vidt vi forstår medfører ikke løsningen i seg selv at drens vann blir ledet til offentlig nett. Vannet ble ledet ned i tanken, men tanken var i utgangspunktet ikke koblet til det offentlige nettet. Problemet er imidlertid at vanntilførselen medfører en økt belastning på avløpsrøret, slik at røret har blitt ødelagt. Dette gjør at innholdet i avløpsrøret blandes med drens vannet, og at alt blir ført videre til den offentlige ledningen. Så vidt vi forstår er dermed ikke den løsningen som ble valgt i utgangspunktet ulovlig. Ulovligheten oppsto fordi avløpsrøret ble ødelagt.

(...) Etter sekretariatets vurdering fremstår det klart at løsningen som ble valgt var uheldig, men vi kan ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at arbeidet må ha blitt utført av ufaglærte.

Etter sekretariatets vurdering kan heller ikke selger klandres nevneverdig for å ikke ha tatt vare på eventuell dokumentasjon. Kjøper kan ikke nødvendigvis forvente at selger skal ha dokumentasjon på arbeider 10 år tilbake i tid, jf. også FinKN-2019-003.

Når det gjelder avløpsanlegget, var det i salgsdokumentene opplyst at det var "private stikkledninger fra eiendommen og ut i de offentlige ledningsnett". Så vidt vi forstår var denne informasjonen riktig.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder, og kan ikke se at det på disse punkt er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget. Etter nemndas oppfatning må det følges

legges til grunn at redreneringen ble utført av faglærte. Det var også korrekt opplyst ved salget at eiendommen hadde private stikkledninger som førte avløpsvannet ut i det offentlige ledningsnettet. For ordens skyld bemerker nemnda også at den ikke kan se at det foreligger klare bevismessige holdepunkt for at selger var kjent med at avløpsrøret var blitt ødelagt.

Det var derimot i salgsdokumentasjonene ikke uttrykkelig opplyst at det var en gammel septikkum på eiendommen. Selv om lokket til kummen var synlig på bilder i salgsprospektet, er nemnda av den oppfatning at det ville vært naturlig for selger å nevne at den gamle septikkummen ikke var fjernet. Nemnda finner imidlertid ikke grunn til å ta stilling til om dette representerer et brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, da den manglende opplysningen ikke kan ha hatt innvirkning på kjøpet. En opplysning om at det er en septikkum på eiendommen, har ingen innvirkning på bruken av eiendommen og det er ikke opplyst at det har kommet noe pålegg om fjerning av kummen.

Etter en samlet vurdering har nemnda følgelig kommet til at det heller ikke på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).