

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-880

13.11.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved avløpssystem – manglende godkjenning av kjeller – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Sortland kommune oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 2,19 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.1.12. I forbindelse med utbedring av en vannskade i kjelleren, avdekket rørlegger at overløpsvann fra septiktanken ble ført rett ut i terrenget uten noen form for rensing. Avløpssystemet tilfredsstilte ikke kravene stilt av kommunen ved oppføringen i 1978. I forbindelse med kartlegging av boligens avløpssystem oppdaget kjøper at kjelleretasjen ikke var byggemeldt. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligen, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste først kjøpers krav, men utbetalte deretter et prisavslag på kr 147 750. Partene var bl.a. uenige om hvilke poster utbetalingen dekket. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved begrunnelsen

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 323 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under selgers boligselgerforsikring som en følge av feil ved avløpssystemet, og manglende godkjenning av kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Sortland kommune oppført i 1978.

Selger kjøpte boligen i 1999 og har bodd i boligen i 11 år.

Ved salget ble det opplyst at boligen var omfattende renoverert og oppusset de senere år, og at boligen "*fremstår innbydende og med høy standard*". Av de påkostninger som var gjort de senere år ble det bl.a. fremhevet "*ny drenering (-99 og 08) (...) renoverert bad 1.etg-04, renoveret bad underetasje -06 (...) Boligen har ellers gjennomgått generell oppussing av overflater (...)*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 190 000 ved kjøpekontrakt datert 24.1.12.

I den videre fremstillingen av faktum vil de påreklamerte forholdene behandles separat.

1. Feil ved avløpssystemet

I salgsoppgaven ble følgende opplyst:

Vei/vann/avløp

Adkomst fra offentlig vei, offentlig vann, privat avløp til septik. Kommunen opplyser at eiendommen har offentlig avløp.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Avløp: Privat. Avløp føres til septiktank (forutsettes godkjent).

Selger har i egenerklæringsskjemaet svart "ja" på spørsmålet "Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp" og bemerket:

Renovering av bad har omfattet noen avløp.

Selger har videre opplyst at arbeidet ble utført av ufaglært, og har bemerket "*tidl. Samboer er rørlegger men har jobbet i privat regi*".

Etter overtakelsen, i forbindelse med utbedring av en vannskade i kjelleren, avdekket rørlegger at overløpsvann fra septiktank føres rett ut i terrenget uten noen form for rensing. I rapport fra firma V. datert 24.10.16 fremgikk følgende:

(Kjøper) kontaktet oss angående sitt kloakkanlegg, da på grunn av at han plagdes tidvis med mye kloakkklutt i huset. Da vi var på befaring første gang gikk vi gjennom hele kloakkanlegget i huset. Dette for å finne ut av hvor denne kunne komme fra. Da etter gjennomgangen av kloakkanlegget kunne vi konstatere med at dette kloakkanlegget ikke dekker dagens forskrifter, (eller forskrifter fra da huset var bygget.) Dette på grunn av at overløp fra septiktank går rett ned i en skillegrøft nedenfor plenen hans. Så vi anbefalte han å finne hvilket krav kommunen hadde gitt tidligere huseiere da huset var bygget. Da kom det fram at huset er godkjent med et kloakkanlegg med en 3 kammer 4M3 septiktank med da infiltrasjon av overløp. Da etter ny befaring kan det se ut som at dette har vært tilstede, men ved årenes løp har infiltrasjon blitt tatt vekk. Dette da en infiltrasjonsgrøft må vedlikeholdes/byttes ellers blir den ødelagt/tett.

Firma V. ga et pristilbud på et minirensesanlegg på kr 184 625.

Kjøper reklamerte til selskapet. Ifølge kjøper hadde selger forklart at vanninntrenging i kjelleren var et tilbakevendende problem i selgers eiertid, og at dette skyldtes feil utførelse av opparbeiding av innkjørsel til huset.

Selger ga følgende forklaring til selskapet:

Kan se ut til at her har oppstått en liten missforståelse iforhold til det jeg har sagt.

Da jeg snakket med (kjøper) i sommer og hørte om vannlekasjen innrømmet jeg at det der hadde vært ett problem og at jeg hadde tatt det opp med Kommunen flere ganger, MEN at etter vi fikk byttet stikkrennen gjennom hovedveien ikke hadde opplevd flere problemer iforhold til dette. Husker ikke noe dato for når dette ble gjort, men det var flere år før jeg solgte huset. Så vidt jeg vet har det ikke kommet vanninntrengning i huset så lenge jeg eide det, men fått vann ned mot huset/gårdsplass og måtte lage avledningsgrøft. Noe som er irriterende nok. Men det var som sagt før stikkrennen ble byttet.

Kommunen har aldri nevnt for meg at opparbeiding av innkjøring ned mot hus var feil. Så det har jeg ingen kjennskap til.

Når det gjelder septik og avløpsvann har jeg tatt som en selvfølge at dette er i orden og lovlig. Huset er nærmere 40 år gammelt og da skulle man tro det hadde kommet noen reaksjoner iløpet av alle disse årene hvis det ikke var lovlig.

Kjøper forklarte følgende til selskapet:

Det er ikke spørsmålet om kloakken har fungert eller ikke som er problemet her. (Selger) er datter av (..) som i sin tid bygde huset. Han driver eget rørleggerfirma som også (selger) jobber for. Hun burde ha meget god kjennskap og kunnskap om avløpssystemet og om dette er gjort iht kommunens anbefalinger. Jeg har vært hos kommunen og fått utskrift av under hvilke forutsetninger godkjenningen av avløpet er gitt. Det går fram av godkjenningen at avløpet etter å ha vært innom en 3 kamers slamavskiller, skal innom en infiltreringsgrøft. Dette er ikke utført slik hos meg. Her går avløpsvann rett fra septik og ut i en grøft som ikke har naturlig vannføring. Dette ikke lov og utført mot kommunens anbefaling. Jeg er ikke informert ved kjøpet av huset om dette, og dette vil bety et betydelig utlegg fra min side for å få retta opp i. Jeg ser helt bort ifra bygningen og avløpets alder. Jeg vet når huset er oppført og at dette må beregnes vedlikeholdt og evt oppgradert fra min side. Det skal likevel opplyses fra forrige eier om at jeg må beregne en kostnad på kr 150-200 000 for å utbedre et avløp som er ulovlig oppført.

Selger kommenterte deretter følgende til selskapet:

Kan med hånden på hjertet si at jeg faktisk ikke hadde peiling på at det kunne være noen uregelmessigheter med avløpssystemet. Hadde ingen grund til det heller, da alt fungerte som forventet.

Å påstå at jeg burde kjenne til det ettersom det var min far som gjorde jobben i sin tid finner jeg merkelig. Hvem vet vel alt hva ens foreldre gjør til enhver tid iløpet av en 40 års periode? Samme med at jeg jobber på en rørleggerbedrift. (...) Jeg har ingen utdanning innen rørlegging og jobber ikke med utførende rørarbeider.

Kjøper innhentet dokumentasjon fra kommunen, datert 1977, som gjaldt kloakkutslipp for boligen:

Saken gjelder: Kloakkutslipp

Andre opplysninger: Det er ingen privat eller offentlig kloakk som kan nåes på grunn av skiftende terreng mot eksisterende kloakk.

Enstemmig vedtak:

Søknaden anbefales godkjent under forutsetning av at:

1. Kloakken anlegges som vist på situasjonsplan datert Sortland helseråd 1.9.77.
2. 3-kamret slamavskiller av godkjent type nyttes.
3. Grøfter for infiltrasjon i grunn legges i samråd med ingeniørkontoret og godkjennes av samme instans.

2. Manglende godkjenning av kjeller

I salgsoppgaven som forelå ved salget fremgikk følgende:

U.etg: Kjellerstue med barløsning og tv-krok, peisestue, stuedel med kontorløsning, bad, vaskerom, kjellerrom, gang med utgang terreng.

Areal

Bruksareal BRA bolig totalt: 210 m²

Bruksareal BRA 1. etasje: 112 m²

Bruksareal BRA kjeller: 98 m²

Primærrom P-rom: 196 m²

Følgende rom inngår som primærrom: 1. etasje 112 m²: Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad.

U.etg. 84 m²: Kjellerstue, peisestue, kontordel, bad, vaskerom.

Brukstillatelse/ Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra 1978. Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg inngangsparti og veranda, samt garasje.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at bruttoareal (BTA) for kjeller var 117 m², totalt bruksareal (BRA) 98 m², P-rom 84 m² og S-rom 14 m².

Selger svart "nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til "*manglende ferdigattest/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen*".

Etter overtakelsen og i forbindelse med kartlegging av boligens avløpssystem ble kjøper informert av kommunen om at kjelleretasjen ikke var byggemeldt. Kjøper tok deretter kontakt med takstmann E. S. som utarbeidet en reklamasjonstakst datert 5.3.17:

Det fremkommer av ovennevnte prospekt og takst at boligen består av et totalt BRA på 210 m², hvorav BRA kjeller oppgis til 98 m². Kjeller oppgis å inneholde kjellerstue, bad, gang, peisestue, vaskerom og kjellerrom.

Det fremgår av ovennevnte byggemelding med vedlagte tegninger m/ påtegninger fra Husbanken, at det søkes om å få oppført "1 etasje uten kjeller" med "leieareal 1. etg.: 94,5 m²".

Det fremgår også tydelig av vedlagte tegninger (som er hentet fra byggesaksmappen til denne eiendommen) at boligen er i en etasje uten kjeller. Det fremkommer også tydelig av vedlagte foto fra salgsprospektet (hentet fra Eiendomsverdi AS) at boligen har kjeller.

For å lukke avviket mellom det som er beskrevet i prospekt, takst og egenerklæring og det som er den faktiske tilstanden i dag, er det nødvendig med følgende tiltak:

Nåværende eier opplyser at han har vært i kontakt med Sortland kommune, og forespurgt om mulighetene for å få kjelleretasjen godkjent. Slik han oppfatter tilbakemeldingen er det to mulige løsninger:

Søknad om godkjenning innvilges dersom kjelleretasjen innredes etter dagens forskrift, dvs. TEK10.

Søknad om godkjenning innvilges ikke og det ilegges bruksforbud for kjelleretasjen. Innredning må i ytterste konsekvens rives og fylles med drenerende fyllmasser og betong.

Videre er det i begge tilfeller behov for å utbedre kloakk/ avløpsanlegg med installering av minirensanlegg. I følge tilbud nåværende eier har innhentet vil dette beløpe seg til kr 250 000 inkl. mva.

Oppsummert blir dette:

Sum løsning 1
kr 2 415 116

Sum løsning 2
kr 2 339 440

Vedlagt rapporten fulgte videre byggetillatelsen for boligen datert 8.9.77:

Flatt terreng

1. etasje uten kjeller

4-roms leilighet

Bruttoareal 1.etg: 117,5 m²

Den første rapporten ble oversendt til kommunen, hvor kommunen hadde følgende kommentarer:

Jeg antar imidlertid at det er mulig å redusere kostandene noe ved f.eks.:

- At dere søker om personlig ansvarsrett som selvbygger, og utfører deler av arbeidene selv.

- At dere søker om fravik fra enkelte krav i TEK10, f.eks. krav om ventilasjonsanlegg.

- At vi ikke stiller krav om uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom. Dette pleier vi ikke å kreve for tilbygg, påbygg eller underbygg.

På bakgrunn av kommunens tilbakemelding om at reduisering av kostnader var mulig, ble rapporten revidert og av rapporten gikk deretter følgende frem:

Nåværende eier opplyser at han har vært i kontakt med Sortland kommune, og forespurgt om mulighetene for å få kjelleretasjen godkjent. Slik han oppfatter tilbakemeldingen er det to mulige løsninger:

1. Søknad om godkjenning innvilges dersom kjelleretasjen innredes etter dagens forskrift, dvs. TEK10. Dette medfører rivning av nåværende innredning (til grunnmur og til pukk i grunn) og gjenoppbygging etter TEK10. Kostnader med dette anslås til kr 18 827 per m², som for et BRA på 98 m² beløper seg til kr 1 845 116 inkl. mva. I tillegg må utvendig drenering graves opp og utbedres, noe som estimeres til en kostnad på kr 250 000 inkl. mva. Prosjektering og byggesaksgebyr forutsettes være inkl. i ovennevnte. Det foreligger signaler fra Sortland kommune til nåværende eiere om at det kan gis dispensasjon fra TEK10 kravene som normalt stilles til ventilasjon, tetthets- og uavhengig kontroll for tiltaket. Kostnader til disse tiltakene er ikke medtatt i kalkulasjonene.

2. Søknad om godkjenning innvilges ikke og det ilegges bruksforbud for kjelleretasjen. Innredning må i ytterste konsekvens rives og fylles med drenerende fyllmasser og betong. Dette utgjør et volum på ca. 250 m³. Kostnader til dette anslås til kr 200 000 inkl. mva. Dette medfører videre at nåværende eier har betalt for et BRA på 98 m²; hvorav P-rom utgjør 84 m², som ikke kan benyttes. I følge vedlagte prisrapport fra E. AS ligger gjennomsnittlig m² pris for P-rom/ BOA i eneboliger i dette området på kr 19 280 per m², pr. 03.03.2017. For et P-rom areal på 98 m² vil dette beløpe seg til kr 1 889 440.

Videre er det i begge tilfeller behov for å utbedre kloakk/ avløpsanlegg med installering av minirensanlegg. I følge tilbud nåværende eier har innhentet vil dette beløpe seg til kr 250 000 inkl. mva.

Oppsummert blir dette:

Løsning 1:

Rivning og gjenoppbygging av kjeller etter TEK10: kr 1 845 116
Utvendig drenering: kr 250 000
Utbedre kloakk/ avløpsanlegg kr 250 000
Sum løsning 1 kr 2 345 116

Løsning 2:

Rivning og igjenfylling av kjeller kr 200 000
Verdi av kjellerareal som ikke kan benyttes kr 1 889 440
Utbedre kloakk/ avløpsanlegg kr 250 000
Sum løsning 2 kr 2 339 440

Selskapet engasjerte takstmann R. S. som befarte eiendommen og utformet en skaderapport datert 29.11.17:

Konklusjon

Det må søkes til lokal bygningsmyndighet om bruksendring på underetasjen så denne blir i henhold til dagens bruk. Sortland kommunes bygningsmyndighet kan i ytterste konsekvens beordre rommene tilbakeført til original stand. Dette vil føre til kostnader med ombygging i tillegg til verditap på grunn av at boligen vil få et mindre areal P-rom. I første omgang lages en endringsmelding og en komplett Byggesak på de utførte endringene. For om mulig å få boligen godkjent som den er. I følge brev fra Sortland kommune anbefales det å søke bruksendring og dispensasjon fra gjeldende TEK på de utførte endringene.

Beskrivelser:

Skadeårsak: Arealer i kryprom/ ikke innredet kjeller er i ettertid innredet av tidligere eier og bruken av disse er endret i forhold til opprinnelig byggesøknad og godkjenninger. Slike endringer skal det søkes om bruksendring til kommunens bygningsmyndighet på. Dette er ikke gjort i dette tilfellet og kjellerstue, bad, gang, peisestue, vaskerom og kjellerrom er derfor tatt ulovlig i bruk.

Tilstand skadet del: Underetasjen er pr i dag innredet med normal standard for bruks rom, det er vannbåren varme i de fleste gulv, vegger som lot seg kontrollere er innvendig isolert med ca 10 cm isolasjon i tillegg til leca mur. (ingen konstruksjoner er åpnet) Etasjen har tilgang via en innvendig trapp av normal standard og utgang direkte til bakkeplan.

Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 87 500.

Den 19.12.17 fremsatte selskapet tilbud om minnelig løsning i saken på kr 87 500, basert på rapporten fra takstmann R. S. I tilbudet var det henvist til kostnadene angitt i rapporten for å søke bruksendring til kommunen for å få kjelleren godkjent.

Kjøper ba om at beløpet ble utbetalt i henhold til fal. § 8-2. Selskapet aksepterte dette.

Kjøper kontaktet deretter takstmann O. som utformet skaderapport datert 14.11.18:

Nødvendige tiltak:

Sortland kommune ble som følge av regresskravet fra eiers forsikringsselskap klar over manglende byggemelding av innredet kjeller. Eier fikk da beskjed at saken ville bli fulgt opp idet saksbehandlere for tiden jobbet med fokus på ikke godkjente tiltak i kommunen. Det ble avholdt forhåndskonferanse med saksbehandler KL. ved Sortland Kommune hvor status ble gjennomgått.

(...)

Det ble fra Sortland kommune dermed stilt krav om at tiltaket ble byggemeldt etter gjeldende TEK 17 for bygningsmessige tiltak samt de krav som ville stilles til nye avløpsanlegg på søknadstidspunktet.

Eier ble oppfordret til å fremme en begrunnet søknad med tilhørende søknad om dispensasjon i forhold til uforholdsmessige omfattende tiltak.

Samlede kalkulert reparasjonskostnad: kr 305 000 eks. mva.

Selskapet utbetalte deretter ytterligere kr 57 700 til kjøper, med et fratrekk av kostnadene til fornying av boligens avløp.

Selger har forklart følgende om kjelleren:

Stemmer at kjelleren er innredet i ettertid. Det skjedde lenge før jeg kjøpte huset. Ikke noe jeg har tenkt på som en viktig opplysning.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at utbedringskostnadene utgjorde 17,5 % av boligens kjøpesum, og at det ikke var gitt noen risikoopplysninger ved salget som skulle tilsi at manglene var påregnelige. Kjøper viste videre til det faktum at selger kjøpte boligen av sine foreldre, og at selgers far var rørlegger. Det ble anført i den sammenheng at selger med viten og vilje hadde bygget kjeller og et kloakksystem som ikke oppfylte kravene stilt av kommunen ved oppføring, og at dette er opplysninger selger har holdt tilbake, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper anførte at beløpet på kr 87 500 selskapet utbetalte knyttet seg til avholdt forhåndskonferanse med kommunen og søknader. Det resterende prisavslaget måtte etter dette settes til kr 381 250. Selskapets utbetaling på kr 57 500, antok kjøper skyldtes en misforståelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for de resterende utbedringskostnadene på kr 323 750, og forsinkelsesrente. Kjøper har i tillegg krevd dekket kostnader til fagkyndigrapporter og advokatutgifter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noe avvik fra det avtalte hva gjaldt boligens avløp, jf. avhl. § 3-1. Selskapet viste til at det ikke var dokumentert at avløpet ikke ble etablert iht. kommunens krav. Selskapet anførte videre at selger ikke hadde kjent til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Videre forelå det heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Avløpsanlegget kunne ikke medtas i vesentlighetsvurderingen, ettersom disse kostnadene var påregnelige for kjøper.

Selskapet viste videre til at utbetalingen på kr 87 500 gjaldt estimerte utbedringskostnader for å få kjelleren byggemeldt av takstmann R. S. Selskapet hadde betalt ut til sammen kr 145 000 for mangler ved kjelleren.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om boligens avløpsanlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet var imidlertid av den oppfatning at manglende godkjenning av kjelleren utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kostnader knyttet til avløpsanlegget skulle etter sekretariatets syn ikke medtas i vesentlighetsvurderingen, jf. avhl. § 3-1. Sekretariatet kunne dermed ikke se at kjøper hadde krav på ytterligere prisavslag enn hva selskapet allerede hadde utbetalt, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det er anført at det foreligger feil ved avløpssystemet, samt at det er en mangel at kjelleren ikke er godkjent av kommunen.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt en uriktig eller ufullstendig opplysning om boligens avløpssystem, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda har ved vurderingen av dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Nygaard, van der Lagen-Larsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet viser innledningsvis til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

De faktiske forholdene fremstår som noe uklare for sekretariatet. Først og fremst forstår vi faktum slik at feil ved avløpssystemet skyldes manglende infiltrasjonsgrøft. Slik anlegget var på befaringstidspunktet oppfylte det dermed ikke dagens forskriftskrav eller krav som forelå på tidspunktet for oppføringen. Slik vi forstår rapporten er det mulig at infiltrasjonsgrøften i utgangspunktet har vært tilstede, men at den har blitt ødelagt/tett/fjernet med tiden. Det foreligger dermed en mulighet for at kloakkanlegget oppfylte forskriftskravene ved boligens oppføring, men at den har blitt ødelagt ved årenes løp som en følge av manglende vedlikehold og/eller alder. Når infiltrasjonsgrøften eventuelt ble ødelagt/fjernet fremstår imidlertid som usikkert for sekretariatet.

Flertallet er enige i sekretariatets vurderinger på dette punktet. Slik flertallet ser det, må det på bakgrunn av sakens dokumenter legges til grunn som mest sannsynlig at avløpssystemet var forskriftsmessig på oppføringstidspunktet. På salgstidspunktet var derimot avløpssystemet ikke forskriftsmessig, da infiltrasjonsgrøften var ødelagt.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger "*kjente eller måtte kjenne til*" feil ved avløpssystemet, jf. avhl. § 3-7. Flertallet kan ikke se at så er tilfelle, og det vises til sekretariatets begrunnelse som flertallet slutter seg til.

Det er også anført at det er gitt uriktige opplysninger om avløpsanlegget, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har anført at det på bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentasjonen var kjøpers forventning at boligen hadde offentlig avløp.

Flertallet viser til at avløpsanlegget er omtalt noe ulikt i salgsdokumentasjonen. I salgsoppgaven fremgår:

Adkomst fra offentlig vei, offentlig vann, privat avløp til septik. Kommunen opplyser at eiendommen har offentlig avløp.

Det er en uriktig opplysning at boligen har offentlig avløp. Men som understreket av sekretariatet, fremgår det i samme avsnitt i salgsoppgaven at boligen har "*privat avløp til septik*", og i verdi- og lånetaksten heter det at avløpet er "*privat*". Videre heter det at "*avløp føres til septiktank (forutsettes godkjent)*". Flertallet bemerker at hvorvidt det er gitt en uriktig opplysning ved salget, må vurderes i lys av det samlede opplysningsbildet. Slik flertallet ser det, hadde ikke kjøper grunn til å forvente annet enn at boligen hadde privat avløp til septik på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget.

Flertallet har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – bestående av Sørli og Sandvik – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at det ikke er direkte motstrid mellom den isolert sett uriktige opplysningen om at eiendommen "*har offentlig avløp*" og at det er opplyst at eiendommen har "*privat avløp til septik*". En løsning med septiktank kan ha forskjellige løsninger for overløpsvann. Overløpsvannet kan ledes ut til en infiltrasjonsgrøft, men det kan også ledes inn på det offentlige avløpssystemet. Uavhengig av løsning for videreføring av overløpsvann, vil septiktanken etter mindretallets syn uansett være "*privat*" i den forstand at det kun er avløp fra eiendommen som kommer inn i den, og eier av eiendommen vil være ansvarlig for vedlikehold, tømning, med videre. Etter mindretallets syn ville kjøper ut fra det totale opplysningsbildet ha grunn til å forvente at overløpsvannet ble ledet fra septiktanken og inn på det offentlige avløpet.

Mindretallet er derfor av den oppfatning at det ble gitt en uriktig opplysning om eiendommen, jf. avhl. § 3-8. Mindretallet har under tvil kommet til at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det korrekte ville være å opplyse om at overløpsvann blir ført fra septiktanken og til en infiltrasjonsgrøft på eiendommen. Etter mindretallets syn vil en løsning med infiltrasjonsgrøft kunne ha flere miljømessige utfordringer, sammenlignet med en løsning

hvor overløpsvannet føres inn på det offentlige avløpet. Mindretallet kan imidlertid ikke se at dette i seg selv vil føre til at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

En samlet nemnd vil bemerke at det er på det rene at boligens kjeller ikke er byggemeldt eller godkjent, og nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda forstår det også slik at det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel på dette punktet.

Kjøper har dermed krav på prisavslag etter avhl. § 4-12.

Nemnda bemerker at prisavslaget kun skal omfatte utbedring av den manglende godkjenningen av kjelleren. Nemnda viser til at de dokumenterte kostnadene for å godkjenne kjelleren utgjør kr 147 750. Selskapet har i henhold til fal. § 8-2 allerede utbetalt kr 145 000 i prisavslag til kjøper. Nemnda finner at kjøper også har krav på å få dekket nødvendige utgifter til sakkyndig rapport for å få avklart mangelen ved kjelleren. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at utgifter til sakkyndigrapporter er en utgift på kjøpers hånd. Nemnda kan imidlertid ikke se at alle utgiftene som har påløpt til sakkyndige har vært nødvendige, og beløpet fastsettes skjønnsmessig. Kjøper har også krevd dekket utgifter til advokat som del av prisavslaget, men nemnda har ikke funnet grunnlag for å etterkomme dette. Det er ikke dokumentert at advokatutgiftene er dekket av kjøper.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at kjøper har krav på prisavslag på kr 160 000. Beløpet inkluderer forsinkelsesrente. Av dette beløpet har selskapet allerede betalt kr 145 000. Nemnda er enig med selskapet i at de to utbetalingene som allerede er foretatt, må anses å dekke nødvendige kostnader for å få kjelleren godkjent ut fra en vurdering av hva som er rimeligste forsvarlige utbedringsmetode slik saken er opplyst på tidspunktet for nemndas behandling av saken.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).