

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-854

1.12.2020

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Kloakklukt fra lufterør – selgers kunnskap – opplysningsplikt? – avhl. § 3-7.

En fritidsbolig i Hvaler kommune oppført i 1964, påbygd i 2003, ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill., og overtatt av kjøper 15.9.19. Ved salget ble det opplyst om kommunalt vann og kloakk gjennom privat anlegg, lagt inn for ca. 5 år siden. Da kjøper var tilbake på hytta kort tid etter overtakelsen la de merke til en intens kloakklukt, både rett utenfor og inni hytta. Lukten kom fra kloakklufting som var avsluttet på vegg, hvor det også var plassert veggventiler for ventilering av badet. Selger opplyste at lukt fra lufterøret "*kommer og går*", at det hadde hendt at de "*merket lukt men sjeldent*", men at dette ikke hadde vært sjenerende i selgers eiertid. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om kloakklukt. Selskapet avslø kjøpers krav, og anførte at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at en eventuell opplysning i henhold til selgers faktiske kunnskap uansett ikke ville virket inn på avtalen. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 26 960, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av tilbakeholdte opplysninger om kloakklukt, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder en fritidsbolig i Hvaler kommune oppført i ca. 1964, påbygd i ca. 2003.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

På en tomt med fri utsikt mot Yttre Oslofjord og fjellene i Telemark og rett i nærheten av parkeringsplasser ble det på 1960 tallet oppført en hytte i tidstypisk stil – hytta er senere (2003) tilbygget med sove- og baderomsavdeling, samtidig ble det tilkoblet kommunalt VA samt skiftet kledning og vinder.

I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler gitt TG 2, med unntak av VVS som ble gitt TG 1. Vedrørende VVS ble det opplyst om følgende:

Beskrivelser

Kommunalt vann og kloakk igjennom et privat anlegg, lagt inn for ca. 5 år siden i følge eier. Vannmåler. Innvendige vannrør i kobber. Innvendige avløpsrør i plast. Varmvannstank under hytten på ca. 100 liter.

Levetid

Normal levetid for utslagsvask, servant, klosett og badekar er 20 til 50 år.

Normal levetid for bereder er 15 til 25 år.

Teknisk verdi ble beregnet til kr 6 426 000, hvorav tomteverdien utgjorde kr 5 300 000.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1962. På spørsmål 1 "*Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller*

soppskade?", hadde selger svart "Nei". På spørsmål 2 "Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?", hadde selger svart "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad", oppgitt firmanavn, og gitt følgende redegjørelse:

Innlagt vann og avløp. Innstalert dusjkabinet og vannklossett, kjøkkenopplegg

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.8.19, og overtatt av kjøper 15.9.19.

Et par dager etter overtakelse var kjøperne tilbake på hytta, og de la straks merke til en intens kloakklukt, både rett utenfor hytta og inni hytta. Lukten skal ha vært så intens at det ikke var mulig for kjøperne å sove på hytta. Kjøper kontaktet selger på e-post, og det er fremlagt e-post korrespondanse mellom kjøper og selger:

Fra kjøper 24.9.19:

Hei på dere og beklager sent svar, har vært på jobbreise.
Vi skal sjekke om stigen står der fortsatt når vi reiser ned til helgen.
Håper kloakk lukten er borte da. Vi har slitt med det.
Vi gleder oss til sommeren og mange gode år for hele familien på (...).

Fra selger 25.9.19:

Hei igjen!

Det med lukt fra lufterøret er litt merkelig, for det kommer og går. Hytta er sist på ledningen og lufterøret er noe rørleggeren gjorde for vannverket og ble satte opp uten at vi ble varslet. De som hadde røropplegget ("H. Rør" het det vel da. Visittkortet ligger i vinduet i stuen) mente det var pga innkjøring. Hvis det er skjinerende nå, kan dere ta kontakt med Vannverket eller rørlegger. Kanskje det har noe med drift av anlegget og pumpehuset (det røde nede ved veien) å gjøre. Det har hendt at vi merket lukt men sjeldent. Vi har ikke fått noen kompensasjon for lufterøret og det må være vannverkets ansvar.
Håper godværet kommer igjen!

Kjøper reklamerte til selskapet den 8.10.19.

Selskapet besvarte reklamasjonen 18.10.19, og viste til at selger hadde forklart følgende:

Det kommer en lufterør fra avløpet opp på veggen på utsiden av toalettet. Det er utlufting på avløpsrøret og har sjeldent gitt lukt. Rørlegger, F.A. fra H.R. AS, som la opp røropplegget, er godt kjent dette forhold på Hvaler og kan bistå kan bistå ved befaring. Det har ikke vært sjenerende for oss i de 6 årene vi har hatt anlegget. Nå kan det skyldes at hytta ikke har vært brukt på 2 måneder og at anlegget er stengt om vinteren. Dette er ingen stor sak og ikke noe forsikringsoppgave. Det lar seg greit løse praktisk. De to andre hyttene, som er tilknyttet samme anlegg, har ikke hatt problemer med det. Foreslår en befaring med eier og rørlegger som er informert om forholdet. Evt kan undertegnede møte opp.

Takstmann F. var på befaring av eiendommen 11.10.19. Fra rapport datert 22.10.19 hitsettes følgende:

Registering

Opplysninger/referansenivå

Det er ført fram vann/avløp til hytten langs klove/naturlig trase i fjellet.
Forgreinet rørsystem åpent under hytten og lufting av anlegget er ført opp med rør langs ytterveggen og avsluttet med bend rett under takutspring.
Eier opplever tidvis meget sterk kloakklukt inne på bad/gang samt utenfor hytten.
På yttervegg hvor kloakkluftingen er avsluttet er det to stk veggventiler for ventilerings inn til badet.

Konklusjon

Lufting

Avslutning av lufting uten å føre denne over tak samt avsluttet uten takhatt må ansees å være en uheldig og meget enkel løsning. Det er normalt at det tidvis vil forekomme lukt fra åpen kloakklufting som dette. I dette

tilfellet er det også plassert veggventiler for ventilering av badet på samme vegg som kloakklufteringen er avsluttet. Dette er meget uheldig og vil resultere i luktsmitte inn på bad og øvrige rom. Det er også sannsynlig at utånding fra kloakklufteringen vil kunne sive inn i takkonstruksjonen, da lufteringen er avsluttet rett under gesims/takutstikk.

Som et forslag til enkel løsning anbefales det å føre lufteringen opp gjennom takutstikket og godt over tak, avsluttet med egnet takhatt.

Estimert kostnad for utbedring kr 11 000 inkl mva

Lukt

Som normalt regnes det ikke som nødvendig med saneringsarbeider på bygningsdeler, utover god utlufting, for å fjerne kloakkluft. Så lenge det ikke har forekommet vannskade av forurenset kloakkvann, ansees god utlufting som tilstrekkelig tiltak. For tekstiler/møbler er det beregnet noe vask og rens for fjerning av lukt som har satt seg.

Estimert kostnad for vask kr 10 500 inkl mva

Kjøper innhentet pristilbud for arbeidene. Kostnadene for rengjøring, rørleggerarbeid, og luftehatt utgjør til sammen kr 26 960 inkl. mva.

Det ble fremsatt forlikstilbud fra kjøper i brev 17.2.20. I brevet fremholdt kjøpersiden bl.a. følgende:

Kloakkluften ble ikke påpekt fra kjøper på befaring/overtakelsen. Da hadde kjøper fått dette notert ned i overtakelsesprotokollen. På dagen for overtakelse, reagerte kjøper på at alle vinduene stod på vidt gap til tross for at det blåste kraftig i området. De tenkte at dette muligens var for å lufte ut innestengt lukt fra hytta. De lukket igjen vinduene. Noen dager etter overtakelsen, kom de tilbake igjen til hytta og oppdaget med en gang den sjenerende lukten. Da sendte kjøper e-post til selger og fikk bekreftelse på at selger kjente til kloakkluften.

Vedlagt brevet fulgte uttalelser fra folk som hadde utført arbeid på hytta i forbindelse med utbedring av luktproblematikken og kloakklufteringen.

Det ble fremlagt uttalelse fra rørlegger A.R.:

Den 24.01.2020 var jeg på deres hytte for å utbedre lufting av kloakk.

Da jeg åpnet døren var det en tydelig eim av kloakk lukt i gang, bad og soverom.

Dette skyldes en dårlig valgt løsning på føring av lufting. Den gikk opp langs vegg og avsluttet under takskjegg midt i mellom to lufteventiler som er tilknyttet bad. Da det er 4 hytter som er tilknyttet samme avløpsnett og deres/din ligger øverst, er det lett for at meste parten av lukten vil luftes ut hos dere.

Det ble videre fremlagt uttalelse fra E.K. i rengjøringsfirma T.:

Viser til 2.befaringer på hytta i (...)

Begge gangene har vi kjent utpreget kloakkluft i området rundt toalettet/bad og nærliggende rom.

Vi har vasket ned med egnet kjemi for uønsket lukt.

Våtfogget deler av hytta med kjemi som skal fjerne luktmolekyler.

Deretter har vi benyttet ozon.

Prosessen har vi utført 2.ganger pluss vask.

Selskapet fremla deretter tilleggskommentarer fra selger:

Det er mye i ditt brev jeg ikke kjenner igjen. Hvem hadde satt opp vinduene? Ikke jeg og det var bare kjøper og jeg som var på hytta! Jeg visste ikke at det hadde vært en ukjent rørlegger der men hans konklusjon og begrunnelse var interessant. Kjøper (...) bemerket at det var lukt UTENFOR HYTTA PÅ OVERTAKELSESDAGEN og ble vist avløpsløsningen. De begynte jo også å male hele stuene straks etter overtagelsen. Jeg har ingen "overtagelses kontrakt" undertegnet på overtagelsesdagen hvor lukt skulle vært nevnt?

Dette med lukt har jeg gjentatt mange ganger nå og det ble fortalt da kjøper (...) besøkt hytta. Det var ikke Vi som valgte løsningen med avlufting under takskjegg men rørlegger / Hvaler komm., som valgte løsningen.

Det står to lufte-luker på samme vegg som lufterøret ble satt opp og det var selvfølgelig ikke lurt, men de sto der før vann og kloakk ble lagt inn!

Vi (selger) har ikke hatt noen til å utbedre forhold med luktproblemer for vi har ikke hatt det som noe stort problem.

Kjøper har anført at selger holdt tilbake opplysninger om kloakklukt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har i hovedsak vist til at det fremgikk av e-post korrespondansen at selger hadde vært kjent med kloakklukt innvendig og utvendig. Videre har både rørlegger og rengjøringsfirma gitt skriftlige uttalelser vedrørende kloakklukten. Kjøper har bestridt at kloakklukten var et tema på overtakelsen, og viste til at de ville ha anmerket dette i overtakelsesprotokollen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 26 960, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde sjeldent merket noe lukt fra kloakkluktingen. Lukten var i alle tilfeller ikke noe de hadde vurdert som unormalt for en åpen kloakklukting, og var ikke en opplysning kjøper hadde grunn til å regne med å få. Hverken megler eller takstmann hadde gitt opplysninger om lukt, og selskapet antok at forholdet kunne ha oppstått eller blitt betydelig forverret etter overtakelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering kunne det ikke legges til grunn at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Sekretariatet fant vurderingen vanskelig, men fant det ikke sannsynliggjort at lukten hadde vært av et slikt omfang eller en slik karakter at selger hadde opplysningsplikt om forholdet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Vi forstår det slik at selger har opplevd at det kan lukte noe fra lufterøret, men at dette har vært sjeldent, og at de ikke har opplevd det som et stort problem.

Sekretariatet bemerker at luktproblemer er noe en selger i utgangspunktet er forpliktet til å formidle. Samtidig er lukt et subjektivt forhold, og det må vurderes helt konkret om problemet er av en slik art og et slikt omfang at opplysningsplikten må sies å inntre. Se til sammenligning FinKN 2013-214, FinKN 2015-022, FinKN 2017-439 og FinKN 2020-440.

På den ene siden tilsier kjøpers opplevelse av lukten, samt uttalelsene fra rørlegger og vaskefirma, at lukten er av en slik karakter at dette er noe selger har opplysningsplikt om. Videre har årsaken til luktproblematikken vært tilstede helt siden vann og avløp ble installert på hytta, noe som kan tilsa at også luktproblematikken har vært til stede i hele denne perioden.

På den andre siden er det en mulighet for at lukten har vært av varierende intensitet og at den påvirkes av bruk, både hva gjelder bruk av den aktuelle eiendommen, men også av de øvrige eiendommene som er koblet på samme avløpsnett. Ettersom kjøper ikke merket lukten ved visning eller overtakelse er det klart at lukten ikke alltid er fremtredende. Det at lukten var så voldsomt at kjøper ikke kunne overnatte i hytta, samt behovet for kjemisk rens for å fjerne lukten, tilsier videre at lukten vanskelig kunne skjules ved kun å lufte ut, og underbygger at lukten har vært varierende. Det er slik vi ser det en mulighet for at lukten kjøper har opplevd er betydelig verre enn det selger har opplevd i sin eiertid. Det er videre snakk om en fritidseiendom, noe som vil kunne medføre at man ikke oppdager forhold man normalt vil oppdage ved en primærbolig. Vi vil også bemerke at selger tilsynelatende var kjent med årsaken til lukten, noe som kan ha påvirket hans oppfatning av hvorvidt lukten var et problem eller hadde årsak i en feil. Ettersom selger var kjent med årsaken har det for øvrig formodningen mot seg at de ikke har gjort noe med forholdet på seks år, dersom de opplevde det som et problem.

Sekretariatet har funnet vurderingen vanskelig, men slik saken er opplyst, kan det etter vår vurdering ikke anses sannsynliggjort at selger har misligholdt sin opplysningsplikt. Vi vil understreke at vår saksbehandling er skriftlig, og det er vanskelig å bedømme luktproblemets omfang, samt i hvilken grad dette har vært fremtredende i selgers eiertid.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet har funnet spørsmålet tvilsomt. På bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling er det vanskelig å vurdere om lukten er så sterk at den må anses å være omfattet av opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Kjøpers umiddelbare reaksjon, samt vitneuttalelser fra takstmann og rengjøringsbyrået trekker i retning av at lukten i alle fall ikke kan anses ubetydelig. På den andre siden er flertallet enige med sekretariatet i at det har en klar formodning mot seg at selger skal ha levd med en sterk lukt i over seks år uten å gjøre noe med denne. Ikke minst gjelder dette fordi det ikke fremstår spesielt kostbart å redusere eller fjerne den. I nemndas praksis er det få eksempler på at det har blitt konstatert mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet lukt. En viktig forklaring er nemndas middelbare bevisføring, i kombinasjon med manglende objektive kriterier for lukt. Dette i motsetning til for eksempel støy.

Etter en konkret vurdering finner flertallet å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet har under noe tvil kommet til at lukten må ha vært såpass fremtredende i selgers eiertid, at den må anses å være omfattet av opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Mindretallet viser til at selger i sin første skriftlige tilbakemelding til kjøper vedrørende problemet erkjente at *"det med lukt fra lufterøret er litt merkelig, for det kommer og går"*. I neste skriftlige redegjørelse anførte selger at luktproblematikken ikke er en stor sak, men hun viste samtidig blant annet til at *"de to andre hyttene, som er tilknyttet samme anlegg, har ikke hatt problemer med det"*. Mindretallet kan ikke forstå dette på annen måte enn at luktproblematikken må ha blitt oppfattet som såpass problematisk av selger, at hun på et eller annet tidspunkt har undersøkt med hyttenaboene om de også merket noe til lukten. Selv om det er vanskelig å fastslå med sikkerhet om lukten har vært så fremtredende i selgers eiertid som beskrevet av kjøper og sakkyndige etter overtakelsen, er det derfor mindretallets oppfatning at lukten tidvis må ha vært såpass merkbar for selger at dette er en opplysning som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Etter mindretallets syn kan man også gå ut i fra at manglende opplysninger om kloakkluft har virket inn på avtalen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).