

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-173

25.2.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – oppussingsobjekt – pålegg om påkobling til offentlig kloakk – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Tønsberg oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 2,37 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.19. Boligen ble solgt som et oppussingsobjekt, og boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 3, og det ble opplyst om septiktank fra byggeår. Bad i kjeller ble gitt TG 2, men var opplyst utført av fagfolk i 2017. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved bad i kjeller, råte under takoppløft, og et defekt vindu. Kjøper anførte også at kjøper hadde tilbakeholdt opplysninger om pålegg fra kommunen om påkobling til offentlig kloakk. Badet i kjeller ble utbedret av håndverkeren som hadde bygget badet, men selskapet avslo kjøpers øvrige krav under henvisning til boligens alder og standard. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 139 975, krav om erstatning for flyttbart bad på kr 9 236, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.:

- Påbud om påkobling offentlig kloakk
- Bad i kjeller
- Råte under takoppløft
- Vindu

Boligen er en enebolig i Tønsberg oppført i 1958.

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

Bolig fra 1958 og frittstående garasje fra 2004. Eiendommen fremstår generelt som slitt og trenger betydelige oppgraderinger til dagens standard. Arbeid utført i nyere tid bærer preg av ufagmessig utførelse. Tilbygg mot nord bestående av soverom og bad samt deler av den integrerte garasjen bør rives etter anbefaling av takstmann. I tillegg er det TG 3 på vinduer i sommerstuen/vinterhagen samt taket på enkeltgarasjen. På huset er det også påpekt at det mangler stedvis nedløp for takvann samt at det ikke er montert belag i overgang taktekking og yttervegger - dette vurderes av takstmann til TG 3 og som ufagmessig utført. Tiltak bør påregnes.

(...) Boligen selges som et oppussingsobjekt, dette da det blant annet er benyttet materialer som inneholder kreosot i tilbygget.

Vei/vann/kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, privat vei via offentlig vei og privat avløp med septiktank ifølge Tønsberg kommune.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Eiendommen fremstår med preg av elde og slitasje, og arbeid utført på boligen i senere tid bærer preg av ufagmessig utførelse. Behov for vesentlige påkostninger, utskiftninger og oppgraderinger av de fleste bygningsdeler må påregnes. Tilbygg mot nord bestående av soverom og bad, samt deler av garasje må rives. Dette som følge av skader, mangler, feil materialbruk o.l. Garasje fra 2004 er grovt bygget og det er registrert noe skjevheter i konstruksjoner generelt. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. De bygningsdeler som har alder utover hva levetidbetraktninger i rapporten viser, er påregnelig svekket.

Forøvrig henvises til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstingeniør ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 og TG 3. Takstmannen opplyste bl.a. at tilbygget mot nord, samt deler av garasje, måtte påregnes revet bl.a. grunnet helseskadelig kreosot. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 3, og takstmannen bemerket bl.a. tegn til fukt- og råteskader.

Boligens takkonstruksjon ble vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket:

På synlige overflater er det observert at takkonstruksjon er svakt ventilert, og på loft er det stedvis fuktmerker i undertak. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder og byggemetode.

Taktekkingen (flat betongstein fra byggeår) ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

Taktekking bærer preg av elde og slitasje, og det er observert svake/utette løsninger i overgang taktekking og vegger. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på takstein, da den antatte levetiden er oppbrukt. Utskifting av taktekking bør påregnes innen rimelig tid.

Renner, nedløp og beslag ble vurdert til TG 3, og takstmannen bemerket:

Det mangler stedvis nedløp for takvann, forkant beslag o.l. Det er ikke montert vannbrett/beslag i overgang taktekking og yttervegger, dette vurderes til å være en svak og ufagmessig løsning. På tilbygg mot nord og garasje er det feil, mangler og gjenstående arbeid. Tiltak må påregnes utført.

Badene i 1. etasje og 2. etasje ble gitt TG 3. Badet i kjeller ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket følgende:

Beskrivelse: Bad i kjeller, sist pusset opp av fagfolk i 2017 iflg. selger. Innredet med toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Rommet er ikke ventilert. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

Tilstandsvurdering: Gulvet er tilnærmet flatt og det er således ikke fall til sluk. Manglende ventilasjon er et avvik iht. forskriftskrav som var gjeldene da badet sist ble pusset opp. Manglende ventilasjon vil føre til for høye fuktverdier i omkringliggende konstruksjoner, og tiltak bør påregnes utført. Det anbefales på generelt grunnlag å montere tett dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 3, og takstmannen opplyste bl.a.:

Beskrivelse: (...) Avløpsrør i soil og plast, tilknyttet septiktank. Varmtvannsbereder i kjeller. Selger opplyser at det er foretatt en del utskiftninger i senere tid. Deler av VVS -anlegget, septiktank o.l. er fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er på befaringsdagen observert diverse gjenstående arbeid i kjeller, og på befaringsdagen var det kloakklukt i kjeller og på bad i 2. etg. Det er uvisst om kloakklukt skyldes tilbakeslag, full septiktank e.l., dette da septiktank ble tømt under befaring. Grundigere kontroll anbefales utført, og gjenstående arbeid bør påregnes ferdigstilt.

El-anlegget ble ikke vurdert, men takstmannen opplyste at deler av el-anlegget var av eldre dato og at deler av arbeid utført i senere tid var gjort som egeninnsats. Takstmannen påpekte at det stedvis var svake og ufagmessige løsninger.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2000. Selger opplyste bl.a. at bad i kjeller var utført av B. i 2017.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,37 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 1.10.19.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert til selskapet som følge av påbud om tilkobling offentlig kloakk, lekkasje fra bad i kjeller, råteskade under takoppløft, mus, og et ødelagt vindu i 2. etg.

Kjøper innhentet i desember 2019 rapport fra takstmann S.:

1. Påbud om utskifting av spillvannsledning.

I forbindelse med salg av naboeiendommen oppdaget "kjøper" at denne eiendommen også hadde fått påbud om omlegging av gammel kloakkledning og tilknytning til offentlig kloakknett.

Kostnad for ny spillvannsledning til offentlig kloakk via pumpestasjon er innhentet fra firma SM. nov 2019. Med en del forutsetninger om mulige tilleggsarbeider: kr 77 000 inkl mva

2. Lekkasje fra bad / vaskerom i kjeller.

Skade:

Etter kort tids bruk av baderommet oppdaget "kjøper" vann på gulvet på baksiden av dusjen i baderommet. Deler av veggen er åpnet. Vedlagte bilder viser lekkasje fra badet.

Skadeårsak:

Vedlagte bilder foto 1 og 2, viser fritt vann på gulvet på bakside av dusjen i badet. Dette skyldes at overgangen gulv – vegg ikke er vanntett. Lekkasjen har oppstått ca 70 cm inn fra utvendig grunnmur. Det er dermed ikke vann fra terrenget som kommer inn da gulvet er tørt ut mot yttermuren.

Følgeskader:

Begynnende råteskader i bunnsviller rundt dusjen. Mugglukt.

... Reparasjon / utbedring:

Den håndverksmessige utførelsen i dette baderommet vitner ikke om er godt håndverk. Eksempelvis med ulik bredde på flisfuger og motfall på gulvet. Ingen håndverkere er villig til å utføre en lokal reparasjon av lekkasjestedet. Derfor må hele baderommet rives og bygges opp på nytt

... Fra egen virksomhet vet jeg at total rehabilitering av baderom som dette koster med membraner, fliser, malingsarbeider, fra kr 90 000–100 000 + mva. I tillegg kommer riving, bortkjøring av rivingsmaterialer.

3. Råteskade under takoppløft 2. etasje.

På takoppløftet over badet i 2. etasje har vann lekket inne og ført til store råteskader i deler av yttertaket og etasjeskillet mellom 1 og 2 etg. Vannlekkasjen ble oppdaget av kjøper da de modernisert kjøkkenet (under baderommet) der fuktskjolder var synlig i himlingen. Etter å ha fjernet en dør som var skrudd fikk de adkomst til kryploftet. Her ble avdekket en betydelig råteskade.

Skadeårsak:

De røde pilene på vedlagte foto 5 viser at det ikke er montert vannbratt på oppløftet. Trolig er kledningen på veggen skiftet uten at det er satt inn vannbrett som skal lede vann ut fra veggen. Vann har derfor lekket inn over tid og ført til råteskader. Foto 6 og 7 viser at det er forsøkt tetting med skum under taksteinene for å stoppe vannlekkasjen. Dette er en amatørmessig løsning.

Følgeskader:

Betydelige råteskader i deler av takkonstruksjonen på begge sider at takoppløftet. Videre har vannskaden ført til råteskader i etasjeskillet ned mot 1. etasje. Se foto 8 og 9.

... Reparasjon/utbedring:

Vanskelig å se yttergrensene av denne skaden da loftsrommet er vanskelig tilgjengelig og bare kan inspiseres fra hver side av kottene på badet. Det er ikke påvist setninger eller svekkelser i tak eller etasjeskille, men råteskade materialer må fjernes med tanke på at inneklimate påvirkes av sopp/mugg.

4. Spor etter mus på loftet.

Ikke uvanlig i hus som dette plassert tett inn til skog. Svært vanskelig å finne inngang hvor mus kommer inn, men trolig i sprekker på baksiden av ytterkledningen. I noen tilfeller settes opp viltkamera(er) for å kartlegge inngang til boligen

5. Vindu på sørvegg 2. etasje.

Gledehengslet vindu, antatt fra 2000 – tallet. Vindusrammen subber med ytterkarmen i nedre kant. Vinduet er vanskelig å lukke.

Skadeårsak: Usikkert

Reparasjon/utbedring: Vinduet justeres ved å justere / løfte hengslene slik at vindusrammen heves i forhold til ytterrammen

Takstmann S. anslo de samlede utbedringskostnadene til kr 317 750.

Kjøper har fremlagt varsel om pålegg om påkobling til kloakk fra Tønsberg kommune til selger den 19.2.19.

Kjøper innhentet pristilbud på kr 82 375 for påkobling til offentlig kloakk.

Selger har opplyst til selskapet at hun ikke har mottatt brev fra kommunen vedrørende påkobling av kloakk. Selger var på tidspunktet brevet er datert innlagt på sykehus for alvorlig sykdom.

I forbindelse med feilene på badet i kjelleren ble det fremsatt et tilbud om retting. Håndverkeren som hadde utført oppussing i 2017 hadde befart badet og ønsket å rette opp i sine feil.

Selskapet innhentet rapport fra våtromsfirma datert 3.11.20. Våtromsfirmaet anslo kostnaden for nytt bad til kr 262 500 inkl. mva. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

For å utbedre de nevnte forhold må etter undertegnendes vurdering badet fornyes i sin helhet med nytt tettesjikt, justering for korrekt røropplegg, sikre stivhet i vegger og utskifting av fuktskadede materialer i veggkonstruksjonen.

Selskapet oppjusterte rettingstilbudet i tråd med rapporten fra våtromsfirmaet. Det ble fremlagt korrespondanse vedrørende rettingstilbudet, og tilbudet ble til slutt akseptert av kjøper.

Badet i kjelleren ble utbedret, men kjøper anførte at fulle kostnader til utbedring av badet likevel måtte inngå i mangelsvurderingen etter § 3-9 andre pkt. Kjøper har også krevd erstatning for utgifter til flyttbart bad på kr 9 236 som en følge av forsinkelser ved utbedringsarbeidet.

Kjøper krevde etter dette prisavslag for påkobling til offentlig kloakk (kr 82 375), råte under takoppløft (kr 57 000) og justering av vindu (kr 600).

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at boligen måtte kobles til offentlig kloakk og om mangelfull tetting av lekkasje under takstein. Kjøper anførte også at takstmannen kjente eller måtte kjenne til ytterligere avvik ved bad i kjeller enn hva som ble opplyst i tilstandsrapporten. Videre anførte kjøper at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at utbedringskostnadene (inkludert kostnader til nytt bad) utgjorde over 16 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 139 975, erstatning for flyttbart bad på kr 9 236, jf. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Selskaper anførte at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene, og i alle tilfeller anførte selskapet at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt.

Når det gjaldt badet, kunne selskapet ikke se at takstmannen måtte kjenne til flere forhold enn det som ble påpekt i tilstandsrapporten. Videre har selskapet bestridt mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., og avvist at det var grunnlag for erstatning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for råte under takoppløft, bad i kjeller eller pålegg om offentlig påkobling. Sekretariatet kom under tvil til at opplysning om pålegget ikke ville ha virket inn på avtalen i denne konkrete saken. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la ved vurderingen vekt på at boligen ble solgt som et oppussingsobjekt med omfattende risikoopplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet flere forhold ved en bolig oppført i 1958.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, og slutter seg til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering av saken:

Boligen var oppført i 1958, og ble solgt som et oppussingsobjekt med omfattende risikoopplysninger. På denne bakgrunn finner vi at utbedringskostnadene må anses å ha underordnet betydning i denne saken. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 og TG 3, og at det var behov for større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på kort sikt måtte således ha vært synbart for kjøper. Takstmannen påpekte også i tilstandsrapporten at mye av arbeidet utført på boligen i senere tid bar preg av ufagmessig utførelse. De anførte forhold som gjelder råteskade under takoppløft, vindu og påkobling til offentlig kloakk må i lys av dette anses å ligge innenfor kjøpers påregnelige risiko.

Hva gjelder badet i kjeller, kan sekretariatet heller ikke se at det foreligger et utvilsomt forventingsavvik knyttet til dette. Badet var opplyst utført av fagfolk i 2017. Sekretariatet bemerker imidlertid at det var gitt risikoopplysninger om badet som tilsa at det var påregnelig med utbedringer. Badet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Takstmannen bemerket at gulvet var flatt (ikke fall til sluk), at badet manglet ventilasjon og at det dermed forelå avvik fra forskriftskrav. Det må også i helhetsvurderingen ses hen til de omfattende risikoopplysningene som ble gitt om boligen for øvrig. Det var bl.a. opplyst om fukt i vegger og gulv som følge av kapillært oppsug fra grunn og antatt svekket drenering. Det var også opplyst at innredet kjeller ikke var omsøkt eller godkjent for varig opphold. Badet i kjeller er utbedret av håndverkeren som i sin tid bygget badet, og kjøper har ikke fremsatt prisavslag knyttet til badet.

Etter en samlet helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken selv om utbedringskostnadene er høye.

Nemnda tar deretter stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder anførselen om at det er gitt ufullstendige opplysninger om råte under takoppløft, kan nemnda ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasje eller mangelfull tetting av lekkasje. Nemnda er for øvrig enig i sekretariatets drøftelse hva gjelder innvirkningsspørsmålet:

Sekretariatet er uansett av den oppfatning at opplysningen ikke ville ha virket inn på avtalen, sett hen til de omfattende risikoopplysningene som forelå ved salget. Det vises bl.a. til at "Yttervegger" og "Renner, nedløp og beslag" ble vurdert til TG 3. Takstmannen bemerket bl.a. at det ikke var montert vannbrett/beslag i overgang takteking og yttervegger, og at dette var en svak og ufagmessig løsning. Det var opplyst at arbeid utført på boligen de senere år er gjort av håndverker av utenlandsk opprinnelse. Takteking ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket også her at det var observert svake/utette løsninger i overgang takteking og vegger. Takstmannen påpekte generelt at mye av arbeidet utført på boligen i senere tid bar preg av ufagmessig utførelse.

Videre kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til ytterligere avvik ved badet i kjelleren enn det som var opplyst i tilstandsrapporten. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet manglende opplysninger om pålegg om påkobling til offentlig kloakk, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebø – bemerk:

Flertallet viser til sekretariatets drøftelse:

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om varsel om pålegg om påkobling til offentlig kloakk. Kjøper viser til at kommunen den 19.2.19 sendte varsel om pålegg om påkobling til selger. Kjøper anfører at varsel om pålegg også ble sendt per e-post. Disse opplysningene ble ikke videreformidlet til kjøper ved salget. Kostnadene for ny spillvannsledning fra septik til offentlig pumpestasjon er estimert til ca. kr 70-80 000.

Selger bestrider å ha mottatt brev fra kommunen vedrørende påkobling av kloakk, og har opplyst at hun på tidspunktet brevet er datert var innlagt på sykehus for alvorlig sykdom. Det er ikke redegjort nærmere for dette i sakens faktum. Sekretariatet stiller spørsmål ved om ikke selger likevel "måtte kjenne til" innholdet i brevet, men har ikke funnet det nødvendig å konkludere på dette punktet.

Sekretariatet har uansett – under noe tvil – kommet til at opplysning om pålegget ikke ville ha virket inn på avtalen i denne konkrete saken. Boligen fra 1958 ble i salgsdokumentasjonen omtalt som et oppussingsobjekt, og boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 eller TG 3. Det var opplyst at boligen hadde privat avløp med septiktank fra byggeår. Kjøper måtte således ta høyde for at avløpsanlegget var over 60 år gammelt ved salget, og det var dermed påregnelig med oppgraderinger på kort sikt. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 3 i tilstandsrapporten, og takstmannen bemerket at det var kloakklukt i kjeller og bad med uvisst årsak, og anbefalte at det ble gjennomført en grundigere kontroll av dette. Se til sammenligning FinKN 2018-941, FinKN 2020-114 og FinKN 2018-937.

I likhet med sekretariatet har flertallet funnet innvirkningsvurderingen krevende, men har under tvil kommet til at en eventuell ufullstendig opplysning på dette punktet ikke kan antas å ha innvirket på avtalen. Flertallet har ved sin vurdering lagt særlig vekt på avløpsanleggets alder og de risikoopplysningene som var gitt om anlegget. Det var følgelig påregnelig for kjøper at det på kort sikt ville påløpe utgifter til utbedring av avløpsanlegget. Flertallet kan ikke se at det er sannsynliggjort at kostnadene som vil påløpe i forbindelse med påkoblingen til offentlig kloakk, vil medføre høyere kostnader enn hva som var påregnelig ut fra risikoopplysningene som var gitt ved salget. Flertallet har merket seg kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at disse kan medføre en annen vurdering.

Oppsummeringsvis har flertallet følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for noen av de anførte forholdene.

Mindretallet – Skarderud – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for forholdet knyttet til pålegg om påkobling til offentlig kloakk.

Mindretallet finner det klart at brevet fra kommunen om påkobling av kloakk noen måneder før salget av eiendommen er noe selger *"måtte kjenne til"* i kraft av å være eier av eiendommen, at dette er en opplysning kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og at unnlatelsen av å gi opplysningen må antas å ha innvirket på kjøpet.

Slik mindretallet forstår det, vil pålegget om påkobling til offentlig kloakk innebære en kostnad som kommer i tillegg til kostnader for eventuelt vedlikehold på eksisterende rør. Selv om kjøper måtte ta høyde for at avløpsanlegget var over 60 år gammelt ved salget og at det var påregnelig med oppgraderinger på kort sikt, ser mindretallet det slik at påkoblingen til offentlig kloakk ikke innebærer en oppgradering av eksisterende rør og dermed en kostnad som allerede var å forvente. Det vises til uttalelse fra anleggsleder i firmaet som har gitt pristilbud:

Eksisterende ledning (rød linje på vedlagt tegning) fra hus til septik blir ikke byttet ut, den blir koblet til den nye ledningen (grønn på vedlagt tegning) entreprenøren graver ut til kommunalt nett. Så man slipper ikke noe vedlikehold på den, det er ingen fordel her så ingenting bør trekkes fra i mine øyne.

Den alminnelige kjøper vil, selv der det kjøpes et oppussingsobjekt, være interessert i en opplysning om at objektet vil bli påført en ekstrakostnad på over kr 80 000 etter avtaleinngåelsen. En slik ikke ubetydelig kostnad får betydning for det totale kostnadsbildet ved å kjøpe et objekt med behov for oppussing, og kan få betydning for hvor mye man er villig til å by. Mindretallet kan ikke se at selskapet har oppfylt sin bevisbyrde for at forholdet ikke kan antas å ha virket inn på kjøpsavtalen, og finner etter dette at den manglende opplysningen om påkobling til offentlig kloakk utgjør en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).