

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-636

8.7.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved privat avløpsanlegg – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig fra 1974, med påbygg fra 2010, ble solgt "som den er" for kr 2,89 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.21. I salgsprospektet var det opplyst om privat vann og avløp, og selger hadde svart "nei" på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til feil ved "vann/avløp". Kjøper oppdaget etter overtakelsen at avløpsanlegget ikke fungerte som det skulle. Fagkyndig opplyste bl.a. at anlegget ikke hadde hatt service siden 2014 på grunn av at forrige eier ikke ville betale for dette. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt opplysninger om feil ved avløpsanlegget, ettersom selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke var kjent med forholdet. Det ble bl.a. vist til at serviceavtalen var inngått med selgers avdøde ektefelle. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 124 250, med tillegg av forsinkelsesrente, samt krav om erstatning på kr 4 000 for advokatbistand (egenandel).

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved et privat avløpsanlegg, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig oppført i 1974, med påbygg fra 2010.

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst om "*Privat vann og avløp*".

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 2016. På spørsmål om kjennskap til om det var "*feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp*", hadde selger svart "*Nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,89 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.1.21, og overtatt av kjøper den 1.4.21.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at avløpsanlegget ikke fungerte som det skulle.

Automatsikringen i garasjen hadde ikke villet slå seg på. Sikringen hadde ledet til en skjøteledning som gikk fra garasjen til renseanlegget, skjøteledningen hadde vært skjøttet flere steder utendørs uten isolasjon, og ledningene hadde ligget delvis oppå bakken og i trærne. Kjøper hadde observert en del korrosjon/irr på ledningen, og opplevd flere kortslutninger. I tillegg hadde toalett og avløp gått tregt, spesielt i første etasje i boligen, og det hadde luktet ute rundt anlegget. Når anlegget ble tømt etter vanlig rutine, hadde det straks fylt seg opp til randen igjen.

Kjøper kontaktet firma I. som høsten 2010 hadde levert anlegget til boligen, for å få anlegget kontrollert og skadeomfanget kartlagt. Fra rapportskjema datert 7.4.21 hitsettes:

Anlegget stod grunnet dårlig løsning av strøm til anlegget.
Oversvømmelse i anlegget. Boblet kraftig i slamavskiller.
Blåsemaskin defekt.

Hele anlegget må sjekkes skikkelig, og gjennomgå full overhaling.
Ikke hatt Service siden 2014 pga forrige eier ikke ville betale for service.
Ikke mulig å utføre service før anlegget er slamtømt og rengjort.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 21.5.21 på *"feil ved privat avløpsanlegg, både spredegrøfter og el-anlegg tilknyttet denne"*.

Kjøper innhentet deretter et prisestimat for utbedring på kr 124 250 fra firma H. datert 29.6.21.

Kjøper har bl.a. fremlagt kjøpekontrakten til avløpsanlegget fra 2010, samt serviceavtale og tidligere servicerapporter fra firma I., som var stilet til selgers ektefelle.

I nevnte serviceavtale fremgikk det blant annet at ordinær service skulle gjennomføres av firma I. én-to ganger per år, og under punktet *"Avtalens pris"* at kunden betalte en avgift for hvert besøk.

Fra servicerapport datert 21.7.11 hitsettes:

Anlegget hadde stått en stund med feil på blåsemaskinen.
Denne var defekt – og ble byttet. Alarm-summer ble også byttet.
Alle funksjoner testet etterpå – alt fungerte som det skulle.
Kunden fikk beskjed om at anlegget burde slamtømmes snarest.
Blåste ren biofilter med luft.
Bør legge frem permanent strømtilkobling til el-skap.

Fra servicerapport datert 13.8.12 hitsettes:

Anlegget lukket og brunt grumsete vann
Pumpet mye svart slam fra filter kum til slamkum.
Byttet 4 stk. membranrørlufter L=500
Virket som tett i utløp.
Skal tømme 14/8, tømme hele anlegg og tappe nytt rent vann i anlegg.
Fulgte opp pr. tlf. 18/12 og fikk bekreftet at alt var ordnet og at anlegget fungerte bra.

I servicerapport datert 16.9.13 fremgår følgende:

Blåste rene biofliter.
Testet alle funksjoner og funnet i orden.
Ingen lukt. Klart og rent vann.

Fra servicerapport datert 19.5.14 hitsettes:

PLS var ødelagt av tordenvær. Denne ble skiftet.
Utløp er tett – må graves opp.
Blåste rene biofilter. Testet alle funksjoner og funnet i orden.
Ingen lukt.

Kjøper har også fremlagt et brev fra kommunen datert 1.8.17 fra kommunen til selger, hvor kommunen blant annet opplyste om følgende:

(Kommunen) har mottatt rapport for (eiendommen) fra firma G. I rapporten står det: "Det har ikke lyktes oss å få inn skyldig serviceavgift/fordring fra en av våre servicekunder i Deres kommune. Vi anser at serviceavtalen da er brutt av anleggsseier, og er derfor tvunget til å stanse utførelsen av service på dette anlegget."

Enhet for teknisk forvaltning ber om å få tilsendt en redegjørelse for om avløpsforholdene tilknyttet minirensanlegget er i henhold til gjeldene regler. Den skal beskrive om det fremdeles ikke blir betalt serviceavgift eller om dette er gjenopptatt.

Det ble også fremlagt en e-post datert 15.4.21 fra firma I. til kommunen, hvor det blant annet fremgikk at deres siste service på anlegget ble foretatt i 2014, på grunn av manglende betaling fra forrige eier. I tillegg var det oppgitt at *"Ny eier burde ha fått informasjon om dette anlegget ved overtakelse"*.

I brev fra kommunen til kjøper datert 21.4.21, skrev kommunen blant annet at "*Det er ikke nødvendig å søke ny utslippstillatelse eller å etablere nye spredegrøfter, bare send meg rapporten etter at anlegget på ny er igangkjørt*".

Selskapet har fremlagt selgers forklaringer i saken:

Dette har ikke jeg visst om. Hadde jeg visst det så hadde jeg jo opplyst om det.

(...)

Dette har jeg ingen kjennskap til. Alle årene vi har bodd der, har ingen blitt syke. Dette stedet har vært i familien i over 40 år og aldri har noen blitt syke av vannet.

(...)

Dette har jeg aldri hørt om. I den tiden var det mannen min som holdt styr på den type ting. Han er død nå, så jeg vet faktisk ingenting om dette.

(...)

Jeg skal prøve å forklare kort. (...) 2016 ble min mann å pappa til mine barn drept (.....). Jeg satt da igjen alene med mine 4 barn. Jeg var den som da måtte samarbeide med advokat. (.....) Om jeg har fått et slikt brev i den tiden, så har ikke jeg klart å registrere det. For jeg var i en stor traumeboble.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdte opplysninger om feil ved avløpsanlegget. Selger kjente eller måtte kjenne til det påklagde forholdet. Det ble blant annet vist til at selv om selger ikke var eier av boligen på tidspunktet for service rapportene, var det sannsynlig at hun likevel fikk kunnskap i lys av at hun bodde i boligen. Kjøper viste videre til at brevet fra kommunen var datert over ni måneder etter at selger overtok boligen etter sin avdøde ektefelle.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 124 250, samt forsinkelsesrente. I tillegg krevde kjøper erstatning etter avhl. § 4-14 første ledd for egenandel for advokatbistand på kr 4 000.

Selskapet har anført at selger ikke kjente eller måtte kjenne til det påklagde forholdet, jf. avhl. § 3-7. Det ble blant annet vist til at serviceavtalen var inngått med selgers ektefelle, og at det ikke var grunnlag for å oppstille identifikasjon mellom ektefeller når kun den ene sto som eier av eiendommen. Selger hadde aldri fått oppdateringer/informasjon om anlegget av sin avdøde ektemann, og var ikke klar over at ektefellen ikke hadde betalt serviceavgiften eller at det ikke var utført service siden 2014. Selger hadde ikke opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å ha fått med seg innholdet i brevet fra kommunen, tatt i betraktning omstendighetene rundt dødsfallet til ektefellen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Selger, som enke, har bestridt kjennskap til påklagde feil ved avløpsanlegget, og har opplyst at ingen i familien var blitt syke av vannet de årene de hadde bodd i boligen, og at det var hennes avdøde ektefelle som hadde "holdt styr" på anlegget. I tillegg har hun opplyst at de svært krevende omstendighetene rundt ektefellens dødsfall gjorde at hun ikke hadde registrert noe brev fra kommunen datert 1.8.17, hvor det bes om en redegjørelse av avløpsforholdet grunnet manglende betaling av serviceavtalen. Til dette kommer at avtalen om kjøp av minirensanlegget og serviceavtalen i 2010, ble inngått av selgers avdøde ektefelle, at alle

servicerapporter var adressert til avdøde, samt at kommunen etter det opplyste heller ikke hadde sendt purrebrev til selger etter deres brev av 1.8.17. Samlet er dette opplysninger som taler for at selger ikke hadde kjennskap til det påklagde forholdet.

Selger har etter det opplyste bodd i boligen i 10 år, men overtok som eier i 2016, etter ektefellens dødsfall. I lys av dette, sammenholdt med at kjøper avdekket feilene kort tid etter overtakelsen, kan det likevel fremstå noe påfallende at selger ikke kjente til problemene med avløpsanlegget.

Det følger imidlertid av retts- og nemndspraksis, samt juridisk teori, at dersom selger er enke og det er mannen som har stått for alt som hadde med eiendommen å gjøre, identifiseres ikke gjenlevende ektefelle med den kjennskapen avdøde ektefelle eventuelt hadde. Slik nærværende sak er opplyst kan selger etter sekretariatets oppfatning ikke identifiseres med sin avdøde ektefelle. Det er derfor uten betydning om avdøde kan ha kjent til feilene ved avløpsanlegget. Se til sammenligning FinKN 2016-153.

Til tross for selgers lange botid i boligen, har vi slik saken er opplyst likevel ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feilene ved avløpsanlegget.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Også nemnda har funnet bevisvurderingen etter avhl. § 3-7 vanskelig. På den ene siden er det tale om et anlegg med adskillige feil og mangler, og kommunens brev av 1.8.17 var adressert til selger. Selger har også hatt en lovpålagt plikt til å vedlikeholde anlegget, uavhengig av om hun kjente til denne plikten. Dette skjerper aktsomhetsplikten. På den andre siden har selger selv – etter det som er opplyst – ikke opplevd problemer med anlegget eller vannkvaliteten. Kommunen fulgte ikke opp brevet fra 1.8.17, og det var heller ikke formulert på en slik måte at det ga klare indikasjoner på at det var noe feil med anlegget. Det ble i brevet således kun bedt om en "redegjørelse" fra selger fordi servicetale mv. ikke var inngått. Nemnda kan utelukkende basere seg på de fremlagte dokumentene i saken, og under tvil har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger fra selger om avløpsanlegget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).